



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine

Adresa: IV Proleterske brigade broj 19
81000 Podgorica, Crna Gora
Tel: +382 20 446 200
Tel: +382 20 446 339

Broj: 06 – 333/25-14880/10

12.03.2026. godine

Vladimir Stanišić

HERCEG NOVI
ul. Braće Grbića 11

Dostavljaju se urbanističko-tehnički uslovi broj 06 – 333/25-14880/10 od 12.03.2026. godine, za izradu tehničke dokumentacije za građenje objekata mješovite namjene na Lokaciji D2 koju čine katastarske parcele br. 1171, 2574/1, 1141, 1150/1, 1151/1 i 1152/1 KO Topla, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore“, br. 76/25), u Herceg Novom.



MINISTAR
Slaven Radunović


Dostavljeno:
- Podnosiocu zahtjeva,
- U spise predmeta
- Direkciji za inspekcijski nadzor
- a/a

Saglasna:
Marina Izgarević Pavičević, državna sekretarka

Verifikovala:
Maja Mrđak, načelnica Direkcije za pripremu urbanističko-tehničkih uslova za Geoportal i izdavanje urbanističko-tehničkih uslova

Obradila:
Milica Čurić, samostalna savjetnica I

URBANISTIČKO – TEHNIČKI USLOVI

1.	Broj: 06-333/25-14880/10 Podgorica, 12.03.2026.godine	 Crna Gora Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine
2.	Ministarstvo prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine na osnovu člana 143, stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", 19/25, 28/25 i 49/25), a u vezi sa članom 74 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23) i podnijetog zahtjeva Stanišić Vladimira iz Herceg Novog , izdaje:	
3.	URBANISTIČKO-TEHNIČKE USLOVE za izradu tehničke dokumentacije	
4.	za izgradnju objekata mješovite namjene na Lokaciji D2 koju čine katastarske parcele br. 1171, 2574/1, 1141, 1150/1, 1151/1 i 1152/1 KO Topla, u zahvatu Izmjena i dopuna Prostorno urbanističkog plana Opštine Herceg Novi („Službeni list Crne Gore”, br. 76/25), u Herceg Novom.	
5.	PODNOŠILAC ZAHTJEVA:	Stanišić Vladimir iz Herceg Novog
6.	POSTOJEĆE STANJE	
	<i>Katastarska evidencija Uprave za nekretnine, Područna jedinica Herceg Novi:</i> Prema Listu nepokretnosti 3453–prepis, br.109-919-1414/2026 od 28.01.2026.godine, na katastarskoj parceli 1171 KO Topla evidentirano je sljedeće: - Br. Zgrade 1, pomoćna zgrada, površine 29 m2, prizemna zgrada; - Šume 1.klase, površine 4.061 m2. Prema Listu nepokretnosti 494 – izvod KO Topla, br.109-919-1415/2026 od 28.01.2026.godine: - na katastarskoj parceli 2574/1 evidentiran je potok, površine 693 m2; - na katastarskoj parceli 1141 evidentiran je potok, površine 420 m2; - na katastarskoj parceli 1150/1 evidentiran je nekategorisani put, površine 1192 m2; - na katastarskoj parceli 1152/1 evidentiran je neplodno zemljište, površine 468 m2; Prema listu nepokretnosti 452 – izvod, KO Topla, br.109-919-1416/2026 od 28.01.2026.godine: na katastarskoj parceli 1151/1 KO Topla evidentiran je park, površine 701 m2.	

Studija zaštite istorijske Tople

Pojedinačna studija zaštite Istorijske Tople nikada nije sačinjena, ali se današnjom valorizacijom uočavaju sljedeće karakteristike:

Arhitektonska valorizacija stanja fizičke strukture:

- Na kp 1171 nalazi se arhitektonski objekat - kuća, spratnosti P+Pk sa ugostiteljskim sadržajem, i četiri teniska terena od kojih jedan ima armiranobetonske tribine postavljene u "L" sa sjeverne i zapadne strane;
- Na jugoistočnom dijelu parcele nalazi se jos jedan objekat spratnosti P u kome se nalazi ugostiteljski sadržaj.
- Na parceli se nalazi 7 visokih izuzetno vrijednih stabala pinije (primorski kameni bor) koji formiraju aleju ka jugu, odnosno morskoj obali;
- Kompleks je ograđen žičanom ogradom sa tri strane, doj je sa četvrte sjeverne strane definisan uskom parcelom sa nekoliko stabala pinija i potpornim zidom Njegoševe ulice koji se nastavlja na visoki kameni vijadukt – Novi Vladikin most.
- Sjeverno od vijadukta a van granica predmetne parcele nalaze se ostaci Starog mosta Ljubibratića (Vladikinog mosta) koji je srušen u naletu buičnih tokoma nakon velikih kiša 2018-2019 godine.
- Istočno od predmetne parcele nalazi se kulturno dobro "Episkopska (Mitropolitska) rezidencija Ljubibratića" koja je nastala adaptacijom turske kuće-kule.

Stilsko hronološka pripadnost vidljivih dijelova arhitekture:

- Episkopska (Mitropolitska) rezidencija Ljubibratića koja se nalazi istočno od predmetne parcele je nastala adaptacijom turske kuće-kule tokom 1690-1691. godine, a sanirana je na konzervatorski neadekvatan način obnovom nakon zemljotresa iz 1979. godine;
- Čitava predmetna parcela kp 1171 je od 1690. godine pa sve do 1960. godine kada je nacionalizovana pripadala Episkopskoj rezidenciji Ljubibratića;
- Nakon 1960. godine prostor kp 1171 je uređen za potrebe sporta i rekreacije sa teniskim terenima;
- Nakon zemljotresa iz 1979. godine teniski tereni su vise puta sanirani, betonska podloga je zamijenjena šljakom, podignute su niske tribune i rekonstruisan je objekat koji se nalazi uz Ljuti potok;
 - Tokom 2000ih podignut je ugostiteljski objekat na jugoistočnoj ivici parcele;
- Stari Vladikin most koji je stradao u buičnom tokom 2018-2019. godine bio je dio istorijskog srednjovjekovnog puta koji je povezivao Dubrovnik i Herceg Novi, a saniran je krajem XVII vijeka;
- Visoki kameni vijadukt u Njegoševoj ulici podignut je 1947. godine.

Valorizacija:

- Episkopska (Mitropolitska) rezidencija Ljubibratića koja se nalazi istočno od predmetne parcele posjeduje izuzetnu kulturno-istorijsku i arhitektonsku vrijednost;
- Ostaci Vladikinog mosta koji se nalazi sjeverno od predmetne parcele posjeduje izuzetnu kulturnoistorijsku, urbanističku i arhitektonsku vrijednost;
- Kameni vijadukt – Novi vladikin most podignut 1947. Posjeduje izuzetnu urbanističku, ambijentalnu i arhitektonsku vrijednosti;
 - Dva ugostiteljska objekta od kojih je onaj na zapadu spratnosti P+Pk a onaj na jugoistoku spratnosti P ne posjeduju ni arhitektonsku niti urbanističku vrijednost.
- Aleja od 7 visokih stabala pinija koja se nalazi na južnom obodu parcele posjeduje izuzetnu ambijentalnu, urbanističku i pejzažnu vrijednost.

Konstrukcije/materijali

- Svi objekti na predmetnoj kp 1171 zidani su u kombinaciji armiranobeonskih kronstruktivnih elemanata i giter bloka, zidovi su malterisani a krov pokriven mediteran crepom;

Stanje očuvanosti:

- Svi objekti na predmetnoj kp 1171 su održavani i u solidnom su stanju;
- Objekat Episkopske (Mitropolitske) rezidencije Ljubibratića je saniran na konzervatoski neadekvatan način;
- Ostaci Vladikinog mosta su u izuzetno lošem stanju, on nije konzerviran a planira se njegova idealna istorijska rekonstrukcija;
- Kameni vijadukt – Novi vladikin most je u dobrom stanju.

Opšta ocjena stanja objekta:

- Objekti na kp 1171 su u solidnom stanju, bez arhitektonskih, ambijentalnih i urbanističkih vrijednosti, sa alejom pinija koja posjeduje izuzetne vrijednosti.

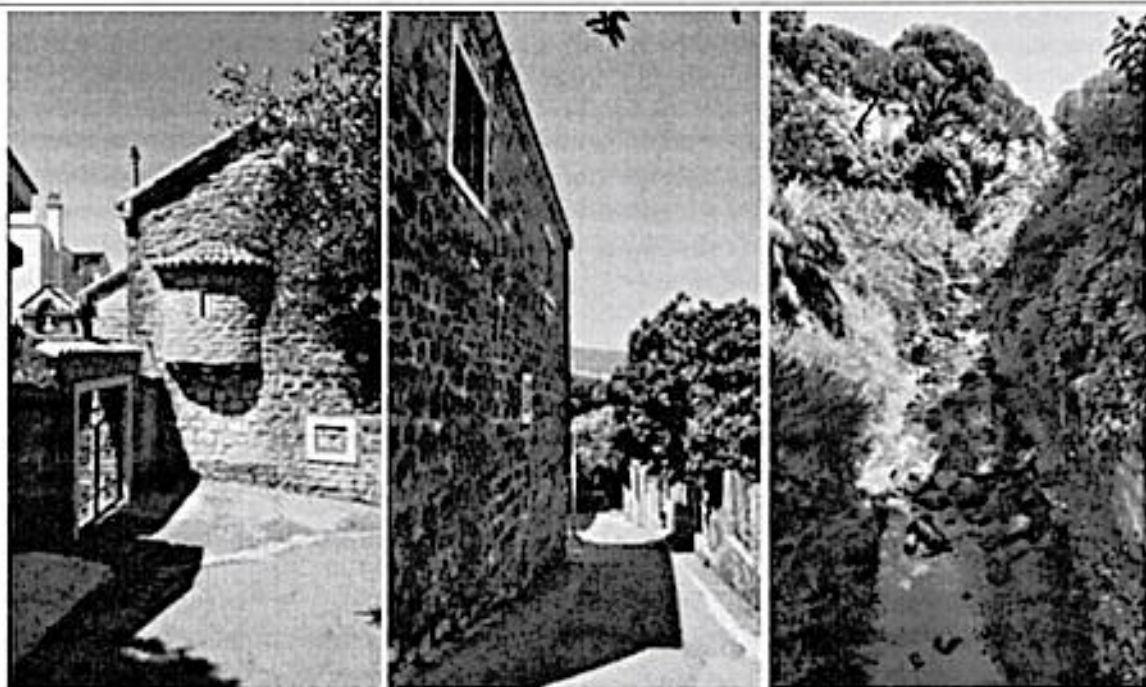
Predložena intervencija:

- Urbanističko-arhitektonska valorizacija kroz podizanje nivoa urbaniteta putem urbane rekonstrukcije i izgradnje mješovite namjene od značaja za formiranje lokalnog centra;
- Očuvanje, afirmacija i integrisanje svih vrijednih elemenata prirodne i kulturne baštine u novoplanirano rješenje .

Postojeći pomoćni objekat je planiran za rušenje.

Za rušenje postojećeg objekta, potrebno je da se vlasnik zahtjevom obrati nadležnom inspeksijskom organu, u skladu sa članom 69 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG" broj 19/25).

Fotodokumentacija postojećeg stanja



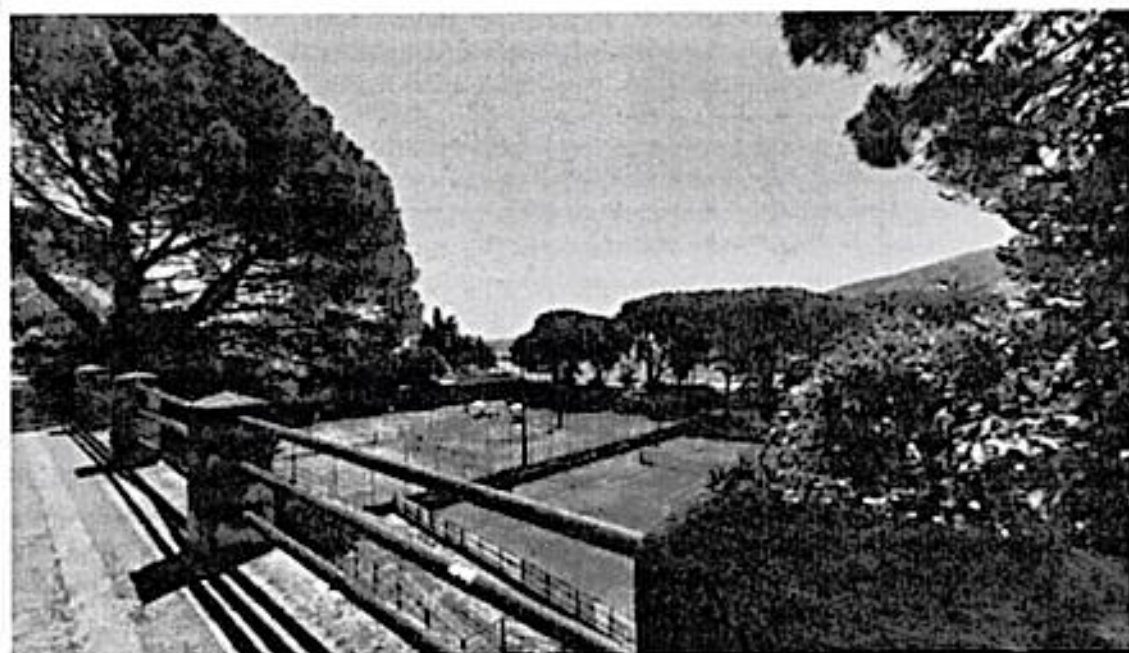
Pogled na episkopsku rezidenciju Ljubibratića i pješačku ulicu koju je potrebno nastaviti unutar novoprojektovane graditeljske cjeline;

Pogled na ljuti potok;

Pogled sa šetališta nispred kompleksa „Hugnest hotela“ na koloniju pinija u zoni teniskih terena;



Pogled na aleju pinija sa južne strane kp1171, ispod krošnje ugostiteljski objekat na jugoistočnom dijelu parcele.
 Pogled na fičanu ogradu kp 1171 sa južne strane i dije prema kamenom vijaduktu (Novi Vladikin most) i aleji pinija u Njegoševoj ulici;



Pogled na aleju pinija u Njegoševoj ulici koje formiraju kontinualnu gustu krošnju duž ovog dijela ulice;

Pogled sa kamenog vijadukta (Novi Vladikin most) na kp 1171 sa alejom pinija smještenom u njenom južnom dijelu i pogledom na more i ulaz u Bokokotorski zaliv;



Pogled sa kamenog vijadukta (Novi Vladikin most) na kp 1171 sa alejom pinija smještenom u njenom južnom dijelu i pogledom na more i ulaz u Bokokotorski zaliv; Pogled na zonu moguće pozicije visokog objekta; Pogled na zonu močučje pozicije ulice-stepeniša od Njegoševe ulice do šetališta.

7. PLANIRANO STANJE

7.1. Namjena parcele odnosno lokacije

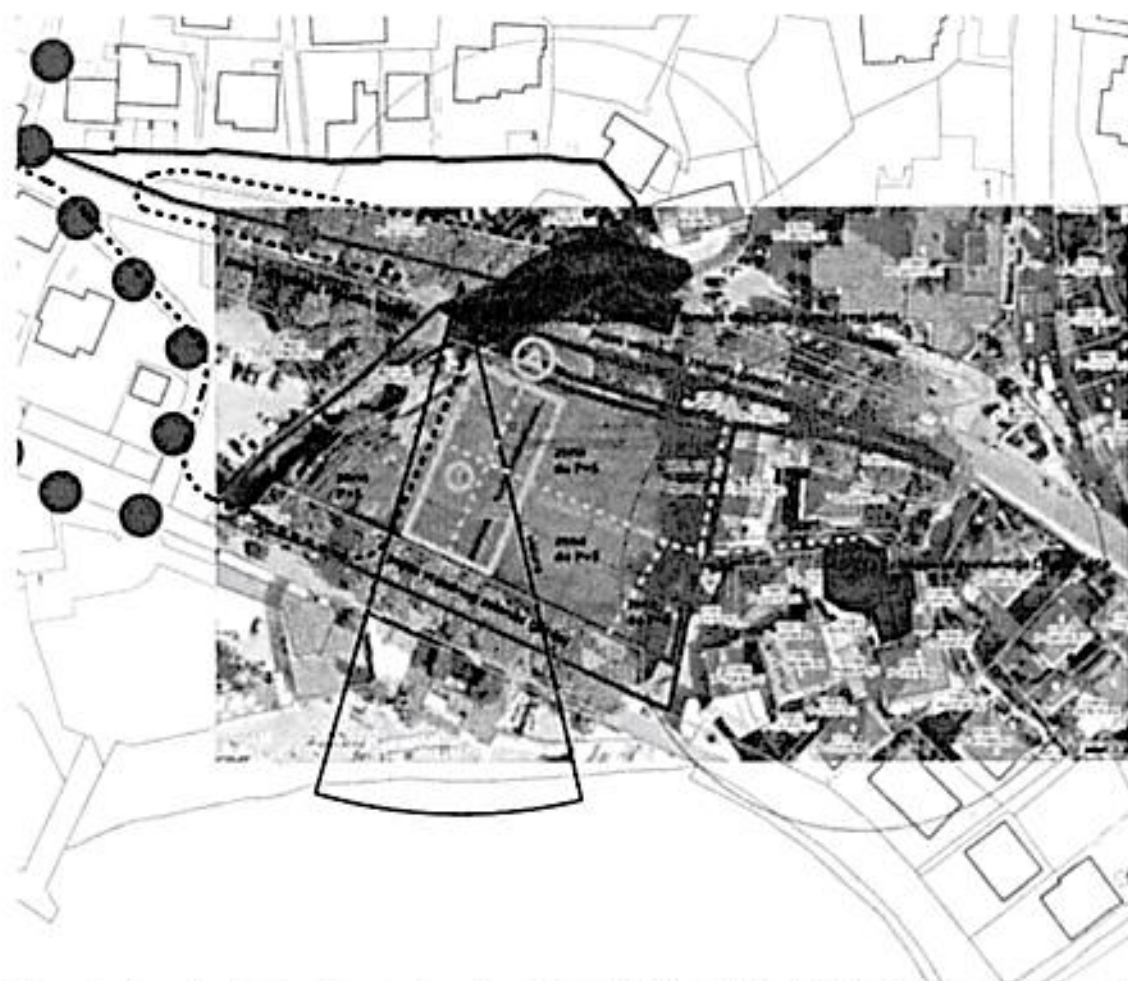
MN (Mješovita namjena), rušenje postojećeg pomoćnog objekta, izgradnja objekata.

Objekti mješovite namjene su objekti koji su predviđeni za stanovanje i za druge namjene koje ne predstavljaju značajnu smetnju stanovanju od kojih nijedna nije preovlađujuća (primjer – zgrada „Novljanke“).

7.2. Pravila parcelacije

LOKACIJA D2

Situacioni plan sa granicama parcele odnosno lokacije i odnosima prema susjednim parcelama, odnosno koridor planiranog objekta.



1) Situacija šireg konteksta (Geoport.) na kp 1171, 2574/1, 1141, 1150/1, 1151/1 i 1152/1 sve KO Topla sa granicama parcela, predlogom saobraćajnice, pozicijama kulturnih i potencijalnih kulturnih dobara, regulacijama GL, vizurama, predloženim pješačkim tokovima. Prilikom interpretacije urbanističko rješenje može doživjeti modifikacije (samim tim i moguće je odstupiti od definisanih regulacija), ali samo ukoliko se sačuva suština urbanističkog koncepta definisana ovim uslovima (postojanje pjacete, očuvanje pogleda i vizura, kolskih i pješačkih tokova itd)

	<p>Lokacija se sastoji od kp 1171 KO Topla, koja je predviđena za gradnju, kao i kp 2574/1 KO Topla, na kojoj se vrši regulacija i uređenje Ljutog potoka, te kp 1141, kp 1150/1, kp 1151/1 i kp 1152/1 sve KO Topla, koje se obrađuju saobraćajno, arhitektonski, arhitektonsko-konzervatorski, hortikulturno i građevinski u cilju kvalitetnije integracije projektovane cjeline u neposredni kontekst.</p> <p>Članom 15 Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore“, br. 53/25), propisano je da grafička dokumentacija sadrži elaborat parcelacije po planskom dokumentu.</p>
7.3.	<p>Građevinska i regulaciona linija, odnos prema susjednim parcelama</p>
	<p>Minimalna udaljenost nadzemnih dijelova objekta (građevinska linija-G.L.) od granice parcele:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ka Šetalištu Pet Danica: min. 10,0m (moguća je manja udaljenost, ne manja od 7m u zavisnosti od radiusa korjena pinija što treba utvrditi sondažnim istraživanjem kroz posebni elaborat); • Ka ulici sa istočne strane: min. 2,5m a u južnom dijelu na kontaktu sa postojećom pješačkom ulicom građevinska linija može biti udaljena za 1m od granica parcele; • Minimalno udaljenje nadzemnih objekta od bocnih granica lokacije, u svemu prema priloženoj skici; • Ka regulisanom koritu Ljutog potoka: slobodno, u zavisnosti od karaktera rješenja i pozicije interne saobraćajnice, u svemu prema priloženoj skici (1,5m); • Ka sjevernoj granici parcele: 2,5m (moguće izmjene nakon det. analize u cilju postizanja harmoničnog odnosa sa stablima pinija i ulicom); • Udaljenje podzemnih dijelova objekta od granice lokacije iznosi min. 1,50m izuzev prema šetalištu gdje je G.L.O = G.L. (zbog ocuvanja aleje pinija odnosno kamenog bora) i na mjestima gdje je potrebno obezbijediti ulaz u garažu prema saobraćajno-tehničkim uslovima; • Pozicija stepeništa i lifta definisana je na priloženoj skici i označena sa krugom i slovom L; • Pozicija i veličina trga označena je pravougaonikom i slovom T, a pozicija spomenika slovom S; • Trase saobraćajnih koridora date su na slici; • Prilikom izrade projekta regulacije Ljutog potoka preispitati produbljivanje korita u cilju formiranja kanala sa morskom vodom čime bi se tačka ulivanja Ljutog potoka u more izmjestila u zonu u blizini Njegoševe ulice, čime će se stvoriti ambijentalno kvalitetniji prostor i omogućiti potencijalno povoljniji prirodni uslovi; • Svi prethodno definisani parametri dati su na priloženoj skici, a podložni su izmjenama u cilju postizanja kvalitetnog i cjelishodnog rješenja uz obavezu da se sačuva suština urbanističkog koncepta definisana ovim uslovima (postojanje pjacete, očuvanje pogleda i vizura iz Njegoševe ulice i sa šetališta na most, očuvanje pješačkih tokova i dobra integracija u postojeći kontekst). <p>Maksimalna spratnost odnosno maksimalna visinska kota</p>

Prilikom planiranja distribucije spratnosti od izuzetnog značaja je očuvanje vizura na aleju pinija (kamenog bora) na šetalištu i dalje prema moru i ulazu u zaliv sa vijadukta preko Ljutog potoka na koti Njegoševe ulice.

- Maksimalna spratnost objekta: do 6 nadzemnih etaža (P+5)
- Spratne visine moraju biti usklađene sa važećim standardima za datu namjenu,
- Maksimalna svijetla čista visinom prizemlja od 5m u slučaju namjene koja podrazumjeva centralne djelatnosti .
- Poslijednja stambena etaža visinski nema ograničenja budući da se na ovoj visinskoj koti očekuje definisanje ikoničnog volumetrijskog i arhitektonskog izraza koja će donijeti genius loci neposrednog konteksta, kao i ostvarenje visokog nivoa komfora prilikom upotrebe objekta.

Maksimalno dozvoljeni kapacitet (bruto građevinska površina, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti)

- Svi koeficijenti primjenjuju se samo na osnovu površine k.p. 1171 KO Topla
- Max. li = 2,0
- Max. Iz = 0,5
- Max. BRGP objekta: 8694m²

Uslovi obrade na kat. parc. br.1171 KO Topla

Situacija i specifičnosti

- Predmetna lokacija nalazi se u blizini kulturnog dobra "Episkopske rezidencije Ljubibratića" i potencijalnih kulturnih dobara Starog Vladikinog mosta i Kamenog vijadukta (Novog Vladikinog mosta);
- Lokalitet, odnosno predmetna kp 1171 je od 1690-1960 bila u vlasništvu Episkopske rezidencije, vlasnički upisana na manastir Savinu;
- Predmetna parcela je na ravnom tlu, na A.K. cca +3,60m do +4,60m dok je sa sjeverne strane definiše vijadukt sa Njegoševom ulicom na A.K. +12,00m.
- Na parceli se sa južne strane, prema šetalištu, nalazi očuvana aleja pinija (kameni bor).

Geneza, izvorni oblici, stilska pripadnost, hronologija

- Na predmetnoj parceli nema istorijskih objekata.

Stanje konstrukcije, materijali, instalacije

- Stanje svih elemenata objekata na predmetnoj parceli je solidno.

Valorizacija i vrijednosti kulturno-istrijske, arhitektonske i ambijentalne prirode objekta

- Na predmetnoj parceli, očuvana aleja pinija ima izuzetne ambijentalnu, hortikulturalnu i pejzažnu vrijednosti;
- U neposrednom okruženju predmetne parcele, Episkopska rezidencija, Stari vladikin most i kameni vijadukt posjeduju izuzetnu istorijsku, arhitektonsku, ambijentalnu i urbanističku vrijednost.

Negativne karakteristike

- Svi vijedni elementi prirodne i kulturne baštine koji se nalaze u neposrednom okruženju su međusobno izolovani budući da ih predmetna parcela svojom pozicijom i režimom upotrebe blokira;
- Nedostatak poprečnih veza šetališta i Njegoševe ulice.

Plan intervencija

- Urbanističko-arhitektonska valorizacija kroz podizanje nivoa urbaniteta i stvaranje novog identiteta na predmetnoj kp 1171 putem izgradnje nove urbanističko-arhitektonske cjeline u zoni zaštićene okoline kulturnog dobra Episkopske rezidencije Ljubibratića, i potencijalnih kulturnih dobara Starog Vladikinog mosta i Kamenog vijadukta (Novog Vladikinog mosta), a u cilju definisanja novog lokalnog centra sa trgovom i objektima mješovite namjene i njegove kvalitetne integracije u postojeći kontekst pri čemu nova urbanističko-arhitektonska cjelina mora objediniti i integrisati sve vrijedne elemente neposrednog okruženja a koji su danas izolovani i međusobno nepovezani;
 - Javni prostor novog trga posvetiti Episkopima Savatiju i Stefanu Ljubibratiću kao dio gradske kolektivne memorije i odavanje počasti istorijskom trenutku kada se u Herceg Novom nalazilo središte Pravoslavne Dalmatinske Episkopije, a uzevši u obzir da je cjelokupna kp 1171 bila u vlasništvu Episkopske rezidencije ;
 - Očuvanje i zaštita aleje kolosalnih pinija (primorski kameni bor) u južnom dijelu parcele;
 - Ispitati mogućnost upotrebe javne vertikalne mehanizovane komunikacije - lifta koji bi povezao kotu šetališta sa kotom Njegoševе ulice;
 - Ispitati mogućnost uvođenja kontrolisanog kolskog saobraćaja u nastavku postojeće saobraćajnice koja se odvaja sa južne strane Njegoševе ulice, i to u uskom pojasu neposredno uz sjevernu zonu šetališta (potencijalno taksi stajalište), koja bi se dalje nastavljala preko predmetne parcele omogućavajući ulaz u podzemnu garažu, i dalje prostorom ispod kamenog vijadukta te dijela parcele Ljutog potoka dalje ciklično vezala za Njegoševu ulicu sa njene sjeverne strane - a što bi bilo od izuzetnog značaja za razne vidove servisiranja ovog dijela šetališta, mogućnost formiranja jedne podzemne parking etaže na predmetnoj parceli koja bi opsluživala planiranu novu graditeljsku cjelinu i sl
- Uslovi za radove adaptacije, sanacije, obrade enterijera i eksterijera:
- Sačuvati vizure sa kote šetališta is pravca istoka (potez "Hungest hotel") na aleju pinija, kao i na pinije duž Njegoševе ulice;
 - Sačuvati vizure sa kote šetališta na kamenu vijadukt – Novi Vladikin most, te ga koristiti kao jedan od konstitutivnih motiva i dubinsku vizuru novog trga;
 - Sačuvati vizure sa pozicije kamenog vijadukta – Novog Vladikinog mosta na aleju pinija na šetalištu, more i ulaz u Bokokotorski zaliv;
 - Projektovati urbanistički i arhitektonski kvalitetne pješačke komunikacije trasirane unutar unutar novoplanirane graditeljske cjeline koje integrišu neposredni kontekst povezuju njegove vrijedne elemente, što se prvenstveno odnosi na kulturno dobro Episkopsku rezidenciju, Stari Vladikin most, Kamenu vijadukt i aleju pinija;
 - Reprezentativno zelenilo koj prije svega čini aleju pinija uz šetalište kao i aleju pinija duž Njegoševе ulice integrisati u novoprojektovanu graditeljsku cjelinu i afirmisati kao bitni konstitutivni motiv koji će uticati na urbanističko-arhitektonski concept;
 - Planirati poprečne pješačke veze šetališta i Njegoševе ulice.
 - Novi trg osmisliti kao budući lokalni centar sa reprezentativnim popločanjem spomenikom posvećenom episkopima Savatiju i Stefanu Ljubibratiću;
 - Izgradnju osmisliti tako da osnažuje postojeće ali nedovoljno uočljive ambijentalne vrijednosti, afirmiše arhitektonsko-urbanističke tipologije konteksta i pojačava prisustvo kamena kao dominantne materijalnosti;

	<ul style="list-style-type: none"> • Oblikovanje i materijalizaciju osmisлити u duhu ambijentalnih vrijednosti cjeline istorijske Tople i Zapadnog podgrađa, i to prvenstveno u kontaktnoj zoni prema Episkopskoj rezidenciji, dok je preostali dio kompleksa moguće tretirati na savremen način uvažavajući i afirmišući upotrebu kamena kao materijala koji doprinosi osnaženju ambijentalnih vrijednosti konteksta; • Svi objekti unutar nove graiteljske cjeline od kote partera pa do kote Njegoševe ulice odnosno do kote vrha kamenog vijadukta moraju imati uniformisan, isti ili pak srodan arhitektonski izraz i materijalizaciju u kamenu; • Sve etaže iznad ove kote mogu imati drugačiju materijalizaciju, sa fasadama koje imaju prozračniji karakter; <ul style="list-style-type: none"> • Ukupne površine otvora na fasadnim površinama materijalizovanih u kamenu moraju biti u klasičnom proporcijском odnosu; • Isključuje se mogućnost projektovanja i zidanja konzolnih balkona unutar nove graiteljske cjeline; • Svi balkoni i slični prostori za boravak na otvorenom moraju biti integrisani u fasadnu ravan; • Terasе se mogu planirati na ravnim krovovima nižih etaža. <p>Stanje objekta danas, motiv intervencije Stanje objekta nakon postzemljotresne obnove:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stanje svih objekata i uređenja terena na predmetnoj parceli je u solidnom stanju. <p>Motiv intervencije:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Urbana rekonstrukcija uz definisanje novog identiteta kao urbane evolucije postojećih vrijednosti; • Pojačavanje stepena urbaniteta u duhu ambijentalnih vrijednosti i tipologija konteksta; • Programска valorizacija priobalnog dijela Tople kroz novi lokalni centar mješovite namjene. <p><u>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pravilnika o načinu izrade, sadržini i ovjeri tehničke dokumentacije za građenje objekta („Službeni list Crne Gore”, broj 53/25); • Pravilnik o načinu obračuna površine i zapremine zgrade („Službeni list Crne Gore”, br. 60/18) kojim je propisano da se u BRGP objekta obračunavaju površine svih etaža objekta, koje obuhvataju bruto površine podova i nekorisne površine etaža, obračunate u skladu sa standardom MEST EN 15221-6; • Pravilnik o uslovima za izradu tehničke dokumentacije za stambenu zgradu („Službeni list Crne Gore”, br. 66/23 i 113/23).
8.	<p>PREPORUKE ZA SMANJENJE UTICAJA I ZAŠTITU OD ZEMLJOTRESA, KAO I DRUGE USLOVE ZA ZAŠTITU OD ELEMENTARNIH NEPOGODA I TEHNIČKO-TEHNOLOŠKIH I DRUGIH NESREĆA</p>
	<p>ZAŠTITA OD ELEMENTARNIH NEPOGODA Kontrola i smanjenje rizika <i>Zaštita od poplava</i> zasniva se na integralnom rješenju zaštite od poplava, definisanom na nivou sliva, a ne na parcijalnim rješenjima sa lokalnim efektivama.</p>

Zaštita i spašavanje od poplava organizuje se kroz obezbjeđenje prilaza za brzu intervenciju na prostoru plavljenja, kroz gradnju objekata za efikasnu zaštitu od poplava i odbrana od poplava, posebno za zone plavljenja u ušćima značajnih vodotokova: rijeka sutorina, Babin potok, Ljuti potok, nemila i zajednički uliv Zeleničkih rijeka.

Zaštita od vodne erozije radi sprečavanja gubitaka zemljišta, nažalost, rješava se akutno.

Zaštita rizika od požara i eksplozija obuhvata aktivnosti Službe zaštite i spašavanja.

Zaštitom od požara predviđa se: Adekvatna namjena površina, Plansko uređenje zelenih površina, Manja gustina stanovanja, Primjena teže zapaljivih materijala, Izrada sistema opažanja i uzbunjivanja i Sprovođenje propisanih protivpožarnih mjera zaštite u svim objektima od društvenog značaja.

Zaštita od seizmičkog rizika

Seizmički hazard teritorije Crne Gore determinišu brojna autohtona seizmogeno žarišta, ali i veći broj uticajnih seizmogenih zona cijelog zapadnog dijela Balkana, posebno sa prostora jugoistočne Hrvatske, istočne Hercegovine,

– Sa aspekta seizmičke rejonizacije, na prostoru Opština Herceg-Novi spada u zonu, koju karakteriše mogući maksimalni intenzitet zemljotresa od IX stepeni pc (EMS981); Zbirno, u opštini, ljudi i njihova imovina, kao i sva društvena dobra, stalno su izloženi dejstvu manjih i srednje jakih zemljotresa, a povremeno i dejstvu razornih zemljotresa velike magnitude. Stoga, kod definisanja očekivane povredljivosti i prihvatljivog seizmičkog rizika, nužno je analizirati uticaj očekivanog seizmičkog hazarda na povredljivost objekata, određene urbane sadržaje i infrastrukturne sisteme.

Na cijeloj teritoriji PUP-a Herceg Novi se manifestuje izrazito visok steper seizmičkog hazarda. Imajući u vidu činjenicu da se seizmički rizik definiše kao vjerovatnoća pojave određenog stepena gubitaka u uslovima dejstva specifičnog nivoa seizmičkog hazarda i da predstavlja konvoluciju seizmičkog hazarda i funkcije povredljivosti objekta, očigledno je da se termini smanjenje i kontrola seizmičkog rizika odnose samo na aspekt smanjenja stepena povredljivosti objekta, s obzirom da seizmički hazard predstavlja dato, prirodno i nepromjenljivo stanje geološke sredine.

Zaštite od štetnih dejstava klizišta i aktiviranja potencijalnih klizišta

Ključni dokument za ocjenu uslova građenja je Karta pogodnosti terena za urbanizaciju, na kojoj je prikazano zoniranje terena prema uslovima građenja, na osnovu sljedećih pet kriterijuma: nagib površine terena, dubina do maksimalnog nivoa podzemne vode, stabilnost terena, nosivost terena i seizmičnost.

Zaštita od prirodnih i tehničko-tehnoloških nesreća

Zaštita prostora na području PUP-a je bazirana na minimizaciji rizika po ljudsko zdravlje i živote, prirodne i stvorene vrijednosti. Naglašeno je da je neophodno preduzeti sve mjere i radnje koje se preduzimaju u cilju otkrivanja i sprečavanja opasnosti od prirodnih nepogoda, tehničko-tehnoloških nesreća i drugih nesreća, kao i spašavanja građana i materijalnih dobara. U tom smislu je neophodno je dosljedno primjenjivati planove i programe koji su donijeti za ove oblasti i u skladu sa potrebama i propisima ažurirati ih.

Zaštita od jakih vjetrova

Jaki vetrovi mogu da pričine veće materijalne štete na kopnu i moru. U cilju zaštite od štetnog uticaja jakih vjetrova potrebno je pri planiranju i projektovanju voditi računa o pravilnom lociranju objekata u odnosu na pravac dominantnih vjetrova ili van njihovog uticaja. Međutim, na većem dijelu građevinskog područja u Herceg-Novom to nije uvijek moguće, jer se, zbog terena u padu, objekti postavljaju prema izohipsama. Zaštita od jakih vjetrova Jaki vetrovi mogu da pričine veće materijalne štete na kopnu i moru. U cilju zaštite od štetnog uticaja jakih vjetrova potrebno je pri planiranju i projektovanju voditi računa o pravilnom lociranju objekata u odnosu na pravac dominantnih vjetrova ili van njihovog uticaja. Međutim, na većem dijelu građevinskog područja u Herceg-Novom to nije uvijek moguće, jer se, zbog terena u padu, objekti postavljaju prema izohipsama.

Proračune raditi na IX stepen seizmičkog inteziteta po MCS skali. Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.

Mjere zaštite od seizmičkih razaranja obuhvataju planiranje, projektovanje i izvođenje objekata i građevinskih radova u skladu sa standardima MEST EN 1998-1 i nacionalnim standardom MEST EN 1998-1/NA.

Tehničkom dokumentacijom predvidjeti mjere zaštite od požara shodno propisima za ovu vrstu objekata. U cilju zaštite od elementarnih nepogoda postupiti u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21, 03/23 i 82/25), Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putničke automobile od požara i eksplozija („Službeni list CG“, broj 9/12) i Zakonu o zapaljivim tečnostima i gasovima („Sl. list CG“, br.26/10, 31/10, 40/11 i 48/15).

- Mišljenje br. 13-UPI-236/26-1264/2 od 29.01.2026.godine, dato od Direktorata za zaštitu i spašavanje Ministarstva unutrašnjih poslova.

U cilju obezbjeđenja zaštite od požara primjeniti mjere propisane sljedećim zakonima i propisima:

- Zakon o zaštiti i spašavanju („Službeni list CG“, br.13/07, 05/08, 86/09, 32/11, 54/16, 146/21, 03/23 i 82/25)

Shodno članu 9 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu („Službeni list CG“, br.34/14 i 44/18), pri izradi tehničke dokumentacije projektant koji u skladu sa propisima o uređenju prostora i izgradnji objekata izrađuje tehničku dokumentaciju za izgradnju, rekonstrukciju ili adaptaciju objekta, namijenjene za radne i pomoćne prostorije i objekte gdje se tehnološki proces obavlja na otvorenom prostoru, dužan je da predvidjeti propisane mjere zaštite na radu u skladu sa tehnološkim projektnim zadatkom.

Pri izgradnji, rekonstrukciji ili rušenju objekta potrebno je izraditi Elaborat o uređenju gradilišta u skladu sa aktom nadležnog ministarstva shodno članu 10 Zakona o zaštiti i zdravlju na radu.

	<p>Mjere zaštite na radu U skladu sa odredbama Zakona o zaštiti i zdravlju na radu ("Službeni list Crne Gore" br. 034/14 i 044/18)</p> <p>Klima Područje Boke Kotorske se odlikuje mediteranskom klimom, koju karakterišu blage zime i topla ljeta. Herceg Novi ima u prosjeku preko 285 dana u godini temperaturu koja je veća od 10° C ili 105 dana sa temperaturom većom od 25°C. Temperatura mora u periodu maj-septembar je 22-26°C. Prosječna količina padavina na području Herceg Novog je 1 735 mm. Najkišnji mjesec je decembar sa prosječnom količinom 254 mm, a najmanju količinu padavina ima jul prosječno 34 mm. Prosječan broj dana sa padavinama ≥0.1 mm je 128 dana.</p> <p>Na mikro klimu Herceg Novog utiče više faktora od kojih su najvažniji uticaji mora krečnjačka podloga i visoko planinsko zaleđe. Prvorazredni značaj mora je u tome što on utiče na sve klimatske faktore i daje im specifično obilježje. Kao akumulator toplote i izvor vodene pare, more direktno utiče na temperaturna kretanja i količinu padavina. Tako ljeti sprječava velike žege, koje su moguće uslijed isijavanja krečnjačke podloge, a radiranjem toplote u zimskom periodu uslovljava blažu klimu. Orjen sprječava prodor hladnih zimskih struja, dok sa druge strane zaustavlja strujanja sa juga, te se na ovom području izlije najviše padavina u Evropi. Pogodni klimatski uslovi Herceg Novog mediteranskog tipa sa toplim i dugim ljetima i kratkim i blagim zimama predstavljaju jedan od značajnijih prirodnih resursa područja. Temperature vazduha rijetko se spuštaju ispod 0°C, tako da je godišnje mali broj ledenih dana. Prosječna godišnja temeperatura na ovom području iznos 16,2°C. Godišnje devet mjeseci ima temperaturu veću od 10°C, a četiri ljetnja mjeseca (VI-IX) višu od 20°C. Zagrijavanje tokom proljeća je sporije od hlađenja tokom jeseni pa je prelaz iz ljeta u zimu brži.</p> <p>Područje Herceg Novog tokom ljeta ima malu oblačnost što povećava estetsku vrijednost pejzaža i njegovu impresiju, ali omogućuje i da se u vedrim ljetnjim noćima boravi na otvorenom prostoru. Prosječna godišnja insolacija u Herceg Novom iznos 2399 časova. Maksimalna je u mjesecu julu 326,7 a minimalna u decembru 100,1 časova.</p> <p>Prosječno godišnje na priobalnom dijelu područja padne 1735,3 l/m² vodnog taloga s tim što se povećanjem nadmorske visine količina taloga povećava. Najviše padavina se izluči tokom novembra i decembra, a najmanje u julu. Vjetrovi koji duvaju ljeti su blagi i prijatni pogodujući boravku na otvorenom prostoru. Tokom zime javljaju se hladni i neprijatni vjetrovi kao što je bura od koje je Herceg Novi visokim zaleđem dobro zaštićen. Manje prijatno vrijeme donose i južni vjetrovi koji u hercegnovskom zalivu stvaraju "teško more".</p>
9.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE
	Tehničkom dokumentacijom predvidjeti uslove i mjere za zaštitu životne sredine u skladu sa odredbama Zakona o procjeni uticaja na životnu sredinu („Službeni list CG“, br.75/18 i 84/24) i Zakonom za zaštitu prirode („Službeni list CG“, br.54/16 18/19 i 84/24) na osnovu urađene procjene uticaja na životnu sredinu.

	- Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj 03-D-231/2 od 10.02.2026.godine;
10.	USLOVI ZA PEJZAŽNO OBLIKOVANJE <p>Prema grafičkom prilogu GUR HN br. 08 - Planirano stanje: Pejzažna arhitektura na predmetnoj lokaciji je planirano ZMN - zelenilo mješovitih namjena. Minimalno 50% dijela parcele koje nije pokriveno objektom mora biti zelenilo, prema preporukama datim u planu. Izuzetak su zatečena postojeća stanja gdje to nije moguće provesti.</p> <p>Postojeće javne zelene površine je potrebno rekonstruisati ili revitalizovati, vodeći računa da se prije početka izrade tehničke dokumentacije, obavezno izradi pejzažna taksacija kojom će se utvrditi kvalitet i kvantitet postojećeg zelenog fonda. Svako kvalitetno stablo sačuvati i uklopiti u novo projektno rješenje.</p> <p>Uređenje zelenih površina treba da odražava mediteransku vrtu arhitekturu sa svim karakterističnim vrtno-arhitektonskim detaljima. Sadržaj zelene površine zavisi od njegove veličine i položaja koji zauzima u gradskom tkivu. Uz poštovanje osnovnih principa ozelenjavanja vršiti rekonstrukcije postojećih parkovskih površina i zasnivanje novih, kako bi se adekvatnom namjenom i organizacijom prostora, obezbijedili optimalni uslovi korisnicima različitih kategorija (djeca, penzioneri, radno aktivno stanovništvo).</p>
11.	USLOVI I MJERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH DOBARA I NJIHOVE ZAŠTIĆENE OKOLINE <p>Manji dio opštine Herceg Novi nalazi se u okviru granica Prirodnog i kulturno istorijskog područja Kotora, dok se veći dio prostora ove opštine nalazi se unutar zaštićene okoline (bafer zone) ovog područja koje je kao prirodno i kulturno dobro upisano na Listu svjetske baštine UNESCO. Prirodno i kulturno istorijsko područja Kotora koje je upisano na Listu svjetske baštine UNESCO.</p> <p>Opšti podaci o kulturnom dobru</p> <p>1. Naziv kulturnog dobra: "Episkopska (Mitropolitska) rezidencija Ljubibratića" na kp 1167 KO Topla, sa dijelom zaštićene okoline na predmetnoj parceli 1171 KO Topla;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lokacija se nalazi tangentno na zonu kulturnog dobra – kulturno-istorijski objekat • Lokacija se nalazi tangentno na zonu potencijalnih kulturnih dobara i <p>Broj rješenja o stavljanju pod zaštitu kulturnog dobra: Kulturno-istorijski objekat – Episkopska (Mitropolitska) rezidencija Ljubibratića" koje je Rješenjem br. 1124 od 25.11.1957. godine uvedeno u Registar kulturnih dobara, uslijed posjedovanja kulturnih vrijednosti od nacionalnog značaja.</p> <p>2. Naziv potencijalnog kulturnog dobra: "p177 Vladikin most - Stari most Ljubibratića" na kp 1141 KO Topla u neposrednoj blizini predmetne lokacije;</p> <p>3. Naziv potencijalnog kulturnog dobra: "p177 Novi Vladikin most - Kameni vijadukt u Njegoševoj ulici" na kp 1141 KO Topla, u neposrednoj blizini predmetne lokacije.</p>

Osnov intervencije zasnovan na odredbama „Studije zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi“ koji se odnose na predmetnu lokaciju na k.p. 1171 2574/1, 1141, 1150/1, 1151/1 i 1152/1 sve KO Topla

7.2.2. Posebne preporuke za istorijske gradove i naselja u zaštićenoj okolini svjetske baštine

PREPORUKE III - istorijski gradovi

- Nova gradnja se posmatra kao urbana sanacija istorijskog grada, **pod uslovom da se na taj način unaprijedi stanje integriteta istorijskog grada i njegovih postojećih vrijednosti, potom osnaže njegove jasno uočljive ili posustale osobenosti, te ostvari kontinuitet razvoja istorijske cjeline kroz vremenski period kome mi pripadamo ali na ambijentalno prihvatljiv način uvažavajući vrijednost cjeline.**

- Preporuka je da se u granicama mogućeg prilikom planiranja **predvid preoblikovanje i u krajnjoj liniji uklanjanje objekata koji devastiraju integritet kulturnog dobra i ostvaruju izrazito negativni vizuelni uticaj na baštinu.**

- Preporuka je da se u granicama mogućeg prilikom planiranja predvide konzervatorsko-korektivne sanacione mere uklapanja objekata koji svojim prisustvom ostvaruju negativni vizuelni uticaj na baštinu (v. mapa 10). Kada se za to stvore uslovi. Negativan uticaj na percepciju graditeljske baštine definisan je u sklopu poglavlja opštih preporuka u poglavlju 7.1

- **Ohrabruju se intervencije koje osnažuju opisano svojstvo i vrijednost ovog kulturnog dobra i otklanjaju navedene ključne nedostatke**

POSEBNE PREPORUKE: Urbana cjelina Istorijska Topla u Herceg Novom

- Očuvati i prezenotovati istorijski urbanistički kontekst i izvorne arhitektonske karakteristike svake pojedinačne istorijske graditeljske cjeline i objekata koji ih čine u sklopu Istorijske Tople (Studija, v. mapa 9);

- Posebnu pažnju posvetiti pješačkom saobraćaju i reaktivaciji istorijskih trasa ulica stepeništa i vidikovaca sa prezentacijom očuvane ili restaurirane izvorne materijalizacije, u cilju povećanja komunikacione i upotrebne vrijednosti ambijenta; • U cilju unapređenja stanja kulturnog dobra, predlaže se izrada plana Konzervatorskih sanacionih mjera za prostor oko Upravno-sakralnog kompleksa Topaljske Komunitadi (crkve Sv. Đorđa i Sv. Vaznesenja Hristovog) sa stambenim objektima sa južne i sjeverne strane Njegoševe ulice, prostor i objekte u okruženju Mitropolitske rezidencije Ljubibratića i starog Vladičinog mosta.

PREPORUKE V - djelovi istorijskih naselja sa savremenom urbanizacijom (Njivice Igalo, Topla, Srbina, Savina, Meljine, Zelenika, Kumbor, Đenovići, Baošići, Bijela Jošica-Kamenari, Rose, mape 6 i 9)

- Prilikom planiranja, u okolini kulturnih ili potencijalnih kulturnih dobara, važno je da spratnost novoplaniranih objekata ne ugrožava percepciju kulturnog ili potencijalnog kulturnog dobra iz pravca dominantnih vizura (vidikovci, pogled sa mora, glavni koloski i pješačkih pravaca).

- U cilju očuvanja ambijentalnih vrijednosti, izbjegavati akontekstualne urbanističke koncepte (grozdasti klasteri itd.) koji u očuvanom Kulturnom pejzažu Boke Kotorske i graditeljskim karakteristikama Opštine Herceg Novi nemaju uporište, i ugrožavaju opstanak Izuzetne univerzalne vrijednosti (OUV UNESCO).

- Nove objekte prilagoditi topografiji i karakteristikama terena, arhitektonska rješenja zasnivati na tradicionalnim uzorima (oblikovanje i materijalizacija), ili savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, purističkim i minimalističkim izrazom, bez ekspresivih formi i bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja (žuta, narandžasta, otvoreno crvena, plava, zelena, ljubičasta, boje opisane nazivom voća i sl.). Kolorit zasnivati na neutralnim, zagasitim, tamnijim tonovima (boja kamena, siva, crna).

PREPORUKE XIX - koncepti, oblikovanje i materijalizacija za područja nove gradnje (URBANA ZONA) - (Igalo, Topla, Srbina, Savina, Zelenika, Bijela)

- Ukoliko se novi resort hoteli planiraju u zonama priobalnih naselja, od izuzetne važnosti obezbjediti uravnotežen razvoj bez devastacije vrednosti prirodnog i kulturnog pejzaža neposrednog konteksta, posebnu pažnju posvetiti hortikulturnom uređenju gdje se prednost daje novim sadnicama primorskih borova - pinije koji posjeduju kapacitet da u manjim ili većim kolonijama na kontekstualan način obogate vrijednost ambijenta.
- Predlaže se ambijentalna rehabilitacija prostora u okruženju nekadašnje robne kuće "Topljanka" i istorijske trase ulice kao pješačke koja je na području Ljutog potoka preko Vladičinog mosta prethodila savremenoj trasi Njegoševe ulice nastale 1947. godine, potom izmještanje kanalizacije iz Ljutog potoka i njegova revitalizacija.
- Uvažavajući potrebu rješavanja problema stacionarnog saobraćaja, preporučuje se planiranja podzemnih parking garaža (za potrebe lokalnog stanovništva) na mjestima koja uslijed prisustva kulturnih, potencijalnih kulturnih dobara ili istorijskog jezgra neće rezultirati pojačanim konfliktom kolskog i pješačkog saobraćaja.
- Uvažavajući potrebu rješavanja problema stacionarnog saobraćaja, predlaže se da se predviđeni podzemni parking u zoni autobuske stanice posmatra u maksimumu svojih raspoloživih prostornih kapaciteta, te razmotri mogućnost prostiranja sa obe strane magistrale kao i ispod magistrale, zatim na poziciji u zaleđu motela Dubrava razmotriti uključivanje prostora ispod magistrale a saobraćajni priključak planirati iz slijepog kraka sa sjeverne strane magistrale prema Nemiljoj, ove prostorne resurse koristiti u maksimalnim kapacitetima budući da oni u velikoj mjeri mogu zadovoljiti potrebe istorijskog centra, a bez devastacije njegovih rubnih zona ili uvođenja novih konflikata u istorijsko jezgro, prilikom ovih intervencija ohrabriti javno-privatno partnerstvo.
- Predlaže se da se podzemne parking garaže na trasi duž Njegoševe ulice planiraju u skladu sa kapacitetima koje ove lokacije mogu primiti, vodeći računa o činjenici da je riječ o zaštićenom području Starog grada, Istočnom podgrađu, Zapadnom podgrađu i Istorijskoj Toploj, te je preporuka da se u tom smislu ostvari saradnja sa Upravom za zaštitu kulturnih dobara.
- Težiti formiranju uličnih frontova i tipizaciji arhitektonskog izraza duž njih u cilju postizanja utiska disciplinovane, uređene urbane sredine koja baštini graditeljske tekovine mediteranskih gradova, kao i formiranju povučениh prizemlja (arkade) u prometnim ulicama odnosno centralno lociranim ulicama.
- Arhitektonska rješenja zasnivati na tradicionalnim uzorima ili savremenom arhitektonskom pristupu visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, čistim, minimalističkim izrazom, bez ekspresivih formi i bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja.

- Afirmisati upotrebu kamena u masivu kao sredstva materijalizacije objekta prilikom obrade fasada kako u rješenjima zasnovanim na tradicionalnim uzorima tako i u rješenjima koja se zaničaju na savremenom pristupu.
- Preporučuje se da se terase se mogu planirati na ravnim krovovima, kao i ravnim krovovima prizemnih pomoćnih objekata, a u pogledu oblikovanja balkona u urbanim zonama afirmisati rješenja sa dubokim lođama, prije nego rješenja sa dubokim konzolnim balkonima.
- Ohrabruje se upotreba tzv. "francuskih" balkona koji omogućavaju žiroke vizure na okruženje duž cijele godine.
- Preporučuje kamen kao sredstvo za obradu trgova, pjaceta, šetališta, staza, dvorišta, ogradnih zidova dvorišta.

Uvidom u grafički prilog Studije zaštitnih kulturnih dobara 6. *Identifikacija i valorizacija kulturne baštine i kulturnog pejzaža – zatečeno stanje*: predmetna lokacija je u okviru namjena : **savremena izgradnja** (nastala tokom XX I XXI vijeka zaključno sa 2018. godinom) sa **očuvanim istorijskim mostovima** (recentne intervencije koje narušavaju istorijski integritet).

Uvidom u grafički prilog Studije zaštitnih kulturnih dobara 8. *Identifikacija očuvane istorijske infrastrukture*: predmetna lokacija je:

- **U okviru granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO);**
- **U predloženoj zaštićenoj okolini dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima.**

Uvidom u grafički prilog Studije zaštitnih kulturnih dobara 9. *Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima, očuvanih elemenata kulturnih pejzaža* predmetna lokacija je:

- **U okviru granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO);**
- **U predloženoj zaštićenoj okolini dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima.**

Uvidom u grafički prilog Studije zaštite kulturnih dobara Opštine Herceg Novi 10 *Razvojni pritisci u kontekstu kulturne baštine Herceg Novog*, predmetna lokacija je u:

- **Zoni savremene izgradnje (izgrađeno područje do 2018.g);**
- **U okviru granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO);**
- **U području kulturnih dobara, dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i zone sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža.**

Posebni uslovi za datu lokaciju

- Lokacija se nalazi tangentno na zonu kulturnog dobra – kulturno-istorijski objekta "Episkopska (Mitropolitska) rezidencija Ljubibratića", te je shodno tome potrebno planirati adekvatnu materijalizaciju planiranog kompleksa;
- Lokacija se nalazi tangentno na zonu potencijalnih kulturnih dobara "Stari most Ljubibratića" i "Kameni vijadukt u Njegoševoj ulici", te je shodno tome potrebno obezbjediti njegovu čitljivost
- Pribaviti konzervatorske uslove od Uprave za zaštitu kulturnih dobara;

	<ul style="list-style-type: none"> • Idejni konzervatorski projekat sačinjen na osnovu konzervatorskih uslova predati na saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara prije početka izrade Glavnog projekta. • Konzervatorski projekat sačinjen na osnovu konzervatorskih uslova predati na saglasnost nadležnoj Upravi za zaštitu kulturnih dobara. <p>- Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-81/2026-3 od 25.02.2026.g., izdatim od Uprave za zaštitu kulturnih dobara.</p>
12.	<p>USLOVI ZA LICA SMANJENE POKRETLJIVOSTI I LICA SA INVALIDITETOM</p> <p>Potrebno je obezbjediti prilaz i upotrebu objekta licima koja se otežano kreću ili se koriste invalidskim kolicima, u skladu sa članom 30 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 19/25) i u skladu sa Pravilnikom o bližim uslovima i načinu prilagođavanja objekata za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom („Službeni list Crne Gore“, br. 41/25).</p>
13.	<p>USLOVI ZA POSTAVLJANJE I GRADNJU POMOĆNIH OBJEKATA</p> <p>/</p>
14.	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA BEZBJEDNOST VAZDUŠNOG SAOBRAĆAJA</p> <p>/</p>
15.	<p>USLOVI ZA OBJEKTE KOJI MOGU UTICATI NA PROMJENE U VODNOM REŽIMU</p> <p>Predviđa se povećanje protočnosti vodotoka, koje nebi trebalo ići na štetu očuvanja bioloških i ekoloških vrijednosti. Budući sistem za odvođenje atmosferskih voda će se sastojati od dva glavna dijela ~ komponente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zadržavanje glavnih kanala postojećeg sistema, koji bi uz rehabilitaciju mogli da prihvate projektovane hidrograme kišnih voda za povratni period od 20 godina. U ovoj opciji dimenzije postojećih kanala koji odvođe vodu sa tri najveća slivna područja / Sutorina, Nemila i Pijavica / bi trebalo da se povećaju, i - Projektovanje novog sistema tako da bude dimenzionisan na kiše dužeg povratnog perioda (50 godina). U cilju iskorištavanja, nizvodne dionice postojećih riječnih korita bi bile zadržane kako bi prihvatale kišnu vodu sa područja naselja i smanjene proticaje i skretanje - intercepcija spoljasnih voda sa okolnog uzvodnog područja). Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Zakon o vodama („Službeni list Republike Crne Gore“, br. 27/07 i „Službeni list Crne Gore“, br. 73/10, 32/11, 47/11, 48/15, 52/16, 55/16, 02/17, 80/17 i 84/18). <p>- Akt br. 02-19-319-UPi-7/26 od 02.02.2026.g. u vezi izdavanja vodnih uslova, izdat od Sekretarijata za ekologiju i energetska Opštine Herceg Novi.</p>
16.	<p>MOGUĆNOST FAZNOG GRAĐENJA OBJEKTA</p>

	U skladu sa idejnim urbanističko-arhitektonskim rješenjem.
17.	USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA INFRASTRUKTURU
17.1	Uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu
	<p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije potrebno je poštovati sljedeće preporuke EPCG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tehnička preporuka za priključke potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (I dopunjeno izdanje) • Tehnička preporuka – Tipizacija mjernih mjesta • Uputstvo i tehnički uslovi za izbor i ugradnju ograničavača strujnog opterećenja • Tehnička preporuka TP-1b - Distributivna transformatorska stanica DTS - EPCG 10/0.4 kV. <p>Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUP-a, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija i organa.</p> <p>Prema grafičkom prilogu GUR HN br.06 – Plan mreža i objekata elektrotehničke infrastrukture.</p> <p>- Tehnički uslovi za priključenje na distributivni sistem br. 30-20-05-263/1 od 16.02.2026.g., izdati od Crnogorskog elektrodistributivnog sistema iz Podgorice.</p>
17.2	Uslovi priključenja na vodovodnu i kanalizacionu infrastrukturu
	<p>Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUP-a, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija i organa.</p> <p>Prema grafičkom prilogu br.05 – Plan mreža i objekata hidrotehničke infrastrukture.</p> <p>- Akt ovog ministarstva br. 06-332/25-14880/4 od 23.01.2026.godine, na koji nije odgovoreno u zakonskom roku.</p>
17.3	Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu
	<p>Uslovi priključenja na infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja i opštim smjernicama PUP-a, po prethodno pribavljenim uslovima nadležnih institucija i organa.</p> <p>Prema grafičkom prilogu GUR HN br.04 – Planirana saobraćajna infrastruktura dostupnost i prema uslovima nadležnog organa.</p> <p>- Saobraćajno-tehnički uslovi br. 02-13-341-Up I-28/26 od 24.02.2026.godine izdati od Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi.</p>

17.4	<p>Ostali infrastrukturni uslovi</p> <p>Telekomunikaciona mreža Prilikom izrade tehničke dokumentacije elektronske komunikac. infrastrukt.poštovati: -Zakon o elektronskim komunikacijama ("SI list CG", br.40/13) -Pravilnik o širini zaštitnih zona i vrsti radio koridora u kojima nije dopušteno planiranje i gradnja drugih objekata ("SI list CG", br.33/14) -Pravilnik o tehničkim i drugim uslovima za priključenje, izgradnju i korišćenje elektronske komunikacione mreže, elektronske komunikacione infrastrukture i povezivanje opreme i objekata ("SI list CG", br.41/15) -Pravilnik o uslovima za planiranje, izgradnju, održavanje i korišćenje pojedinih vrsta elektronskih komunikacionih mreža, elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.59/15) - Pravilnik o zajedničkom korišćenju elektronske komunikacione infrastrukture i povezane opreme ("SI list CG", br.52/14)</p> <p><u>Agencija za telekomunikacije i poštansku djelatnost upućuje na primjenu:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - sajt na kome se nalaze relevantni propisi u skladu sa kojim se obavlja izrada tehničke dokumentacije http:// www.ekip.me/regulativa/; - sajt na kome Agencija objavljuje podatke o postojećem stanju elektronske komunikacione infrastrukture http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip.me kao i - adresu web portala http://ekinfrastuktura.ekip.me/ekip/login.jsp preko koga sve zainteresovane strane od Agencije za telekomunikacije i poštansku djelatnost mogu da zatraže otvaranje korisničkog naloga, kako bi pristupili georeferenciranoj bazi podataka elektronske komunikacione infrastrukture.
18.	<p>POTREBA IZRADE GEODETSKIH, GEOLOŠKIH (GEOTEHNIČKIH, INŽENJERSKO-GEOLOŠKIH, HIDROGEOLOŠKIH, GEOMEHANIČKIH I SEIZMIČKIH) PODLOGA, KAO I VRŠENJA GEOTEHNIČKIH ISTRAŽNIH RADOVA I DRUGIH ISPITIVANJA</p>
	<p>Geomorfološke karakteristike Geomorfološke karakteristike terena su od izuzetnog značaja za ukupan prirodni ambijent, uslove korišćenja i zaštite prostora grada i opštine. One su primarno određene litostratigrafskim sastavom i tektonskim sklopom terena, uz odgovarajuće uticaje spoljnih sila koji se manifestuju kao procesi karstifikacije, površinske alteracije stijena, planarne, linijske i fluvijalne erozije, abrazije, odronjavanja i klizanja. Uticaj tehnogenih aktivnosti čovjeka na promjene reljefa ima takođe sve veći značaj. Sve to je uslovalo da je reljef gradskog područja i teritorije cijele opštine, izrazito složen i raščlanjen.</p> <p>Reljef Specifične prirodno-geografske karakteristike, posebno, razuđeni reljef i dramatična konfiguracija terena sa dominantnom brdsko-planinskom ambijentom naglašenog južno-jadranskog i bokokotorskog identiteta u kombinaciji sa morskim zalivom neposredno vrše uticaj na razvoj hercegnovskog područja. Razuđeni reljef sa velikim nagibima nad užim priobalnim pojasom karakterišu relativno prostrani pojasevi na višim nadmorskim visinama i ograničenim mogućnostima naseljavanja ljudi i njihove</p>

aktivnosti. Složenost reljefa i njegove osnovne karakteristike najjednostavnije ispoljava sljedeća tabela visinskih zona opštine Herceg Novi izražene apsolutnim relativnim pokazateljima.

Geološke karakteristike terena

Geološki sastav U geološkoj građi terena, na prostoru PUP-a Herceg Novi, učestvuju stijenske mase trijaskе, jurske, kredne, paleogene i kvartarne starosti. Tektonski sklop

Terene opštine Herceg Novi, u načelu, karakteriše vrlo složena tektonika. Prema opšte prihvaćenoj geotektonskoj rejonizaciji, na ovom području, obuhvatajući i cijel prostor Boke, izdvajaju su sljedeće tri geotektonske jedinice: A-Jadransko-jonska zona (paraautohton), B-Budvansko-Barska zona i C-Zona Visokog krša. (Sl. 10)



Slika 10: Tektonski sklop područja opštine Herceg Novi (Tumač: OGR za Istovje Kotor i Budva).

Savremeni geološki procesi i stabilnost terena

Od savremenih geoloških procesa na teritoriji opštine su zastupljeni procesi erozije jaružanja, abrazije, odronjavanja, klizanja, likvefakcije, karstifikacije i površinski alteracija. Ovdje će ukratko biti prikazani procesi klizanja i likvefakcije, kao proces koji na mjestima pojavljivanja, mogu bitno uticati na uslove građenja i sigurnos izgrađenih objekata i drugih materijalnih dobara.

Hidrologija

Na teritoriji opštine Herceg Novi nema većih površinskih rječnih tokova. Uglavnom se radi o manjim potocima koji u ljetnjem periodu obično presuše. Na području opštine, a posebno u Meljinama, Zelenici, Bijeloj i na dijelu magistralnog puta iza autobuske stanice gdje se stvaraju bujice, zadnjih desetak godina, usljed velikih padavina, najveću štetu od poplava prčinjavali su: korito rijeke Sutorine, korito Ljutog potoka, korito potoka Nemila. Značajni bujični vodotoci na području opštine su i Igalo, Zelenika, Baošići i Pijavica, kao i potoci oko Kuskog polja koji ljeti presušuju. Analiza u studiji obuhvatila je sljedeće vodotoke sa područja opštine Herceg Novi: Sutorinu, Bekovu valu, Babin potok, **Ljuti potok**, Nemilu, Opačicu, Morinj, Lalovinu, Pijavicu i potok Baošić.

Kako nema većih površinskih vodotoka, potrebno je posebnu pažnju posvetiti eksploataciji podzemnih voda. Na osnovu hidrogeoloških svojstava i funkcija

	<p>stijenskih masa, strukturnog tipa poroznosti i prostornog položaja pojavljivanja izvora na istraživanom dijelu terena izdvajaju se :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dobro vodopropusne stijene pukotinsko-kavernozne poroznosti predstavljene krečnjacima i dolomitima trijasko, jurske i kredne starosti; • slabovodopropusne stijene pukotinske poroznosti, predstavljene slojevitim krečnjacima sa rožnacima, dolomitima i dolomitičnim brečama jursko-kredne starosti; • pretežno vodonepropusne stijene i stijenski kompleksi predstavljeni flišnim sedimentima kredno-eocenske i eocenske starosti. <p>Objekat mora biti izgrađen prema važećim propisima za građenje u seizmičkim područjima. Za potrebe proračuna koristiti podatke Zavoda za hidrometeorologiju o klimatskim i hidrometeorološkim karakteristikama u zoni predmetne lokacije.</p> <p>Prije izrade tehničke dokumentacije shodno Zakonu o geološkim istraživanjima ("Sl.list RCG", br.28/93, 42/94, 26/07 i "Sl.list CG", br. 28/11) i Pravilniku o sadržaju projekta geoloških istraživanja ("Sl.list CG", br. 68/23) izraditi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaborat o geofizičkim istraživanjima tla i - Elaborat o inženjersko-geološkim karakteristikama tla. 	
19.	POTREBA IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA	
	Nije potrebna izrada urbanističkog projekta. UTU za direktnu primjenu plana sadrže elemente urbanističkog projekta.	
20.	ZA ZGRADE URBANISTIČKO-TEHNIČKI USLOVI SADRŽE I URBANISTIČKE PARAMETRE	
	Oznaka urbanističke parcele	Lokacija D2 katastarska parcela 1171 KO Topla
	Površina urbanističke parcele (lokacije)	4.090 m ²
	Maksimalni indeks zauzetosti	0,5
	Maksimalni indeks izgrađenosti	2,0
	Ukupna BRGP	8.694 m ²
	Broj kreveta	do 6 nadzemnih etaža (P+5)
	Parametri za parkiranje odnosno garažiranje vozila	
	<p>Obaveza je da se potreban broj parking mjesta obezbjedi u okviru lokacije, u vidu centralnog parkinga na otvorenom i/ili u garaži osnovnog objekta, a sve u skladu sa opštim uslovima ovog plana.</p> <p>Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo unutar pripadajuće urbanističke parcele (odnosno ukoliko područje nije razrađeno detaljnim planovima katastarska parcela se smatra urbanističkom), prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na</p>	

otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama na pripadajućoj parceli a prema normativima datim ovim GUR- om i to, kako za putnička vozila tako i za autobuse, i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", ("Službeni list Crne Gore", broj 24/10).

Normativi za parkiranje za osnovne grupe gradskih sadržaja:

Osnovne grupe gradskih sadržaja	br. park. mjesta
stanovanje (na 1000m ² BRGP)	18pm
Proizvodnja (na 1000m ² BRGP)	20pm
fakulteti (na 1000m ² BRGP)	30pm
poslovanje (na 1000m ² BRGP)	32pm
trgovina (na 1000m ² BRGP)	65pm
hoteli (na 1000m ² BRGP)	20pm
restorani (na 1000m ² BRGP)	170pm
za sportske dvorane, stadione i sl. (na 100 posjetilaca)	25pm
ostali sadržaji	Prema važećim CG normativima, a ukoliko ne postoje, prema EU normativima

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja

Smjernice za oblikovanje i materijalizaciju, posebno u odnosu na ambijentalna svojstva područja u skladu sa principima zaštite kulturnih dobara i državnim smjernicama razvoja arhitekture

- Izvršiti taskaciju, valorizaciju i zaštitu zelenila na kp 1171, 1141, 1150/1, 1151/1, 1152/1 i 2574/1
- Ispitati radius korjena pinija uz šetalište sondažnim istraživanjem u cilju tačnog definisanja regulacione linije ka šetalištu (zasebni elaborat);
- Očuvanti i afirmisati vizuru sa vijadukta na koti Njegoševe ulice na aleju pinija (kamenog bora) na šetalištu i dalje prema moru i uklazu u zaliv;
- Očuvanti i afirmisati vizuru iz pravca istoka prema zapadu na koti šetališta na aleju pinija (kamenog bora) na šetalištu i aleju pinija na koti Njegoševe ulice;
- Očuvati i afirmisati vizuru iz pravca šetališta na kamenom ozidani vijadukt u Njegoševoj ulici;
- Afirmisati pješačku komunikaciju i urbanističko-arhitektonsku integraciju novoplaniranog kompleksa sa ambijentom kulturnog dobra Episkopske rezidencije Ljubibratića prilagođavajući se u tom dijelu karakteristikama kulturnog dobra u domenu urbanističkog sklopa, volumena i materijalizacije;
- Slijediti i unaprijediti postojeće i osmisliti pješačke tokove u cilju unapređenja komunikacionog potencijala lokacije – definisano na priloženoj slici;
- Na lokaciji osmisliti pjacetu/trg kao mjesto ka kome gravitiraju pješački tokovi, prostor planirati tangентno na trasu šetališta u pravcu dubinske vizure ka vijaduktu u

Njegoševoj ulici, uz očuvanje otvorenih vizura sa vijadukta ka aleji pinija na kot etališta, more i ulaz u zaliv;

- Planirati javnu pješačku vertikalnu komunikaciju - stepenište i lift u zoni uz obod kamenom ozidanog vijadukta u Njegoševoj ulici na način da ono preuzima njegov oblikovni i materijalizacioni jezik;

- Kolsku komunikaciju planirati racionalno tako da može imati značaj za širi kontekst, kao i da se njome rješavaju problem infrastrukturnog tipa (pristup za hitne intervencije itd).

- Novoprojektovano rješenje posmatrati kao urbanu sanaciju i unapređenje ambijentalnih vrijednosti istorijske i savremene Tople kroz afirmaciju tradicionalne matrice, volumetrije i tipologije objekata, ali i savremenih rješenja minimalističkog i purističkog arhitektonskog izraza sa elementima ikoničnosti koji stvaraju nov identitet i dopunu genius loci, kao konceptijske nadgradnje tradicionalne matrice uvažavajući ambijentalne vrijednosti i potencijale lokacije;

- Oblikovanje i materijalizaciju zasnovati i osmisliti u duhu ambijentalnih vrijednost cjeline, kroz upotrebu masivnog kamenog bloka i kamenih šembrana, ali i savremenih rješenja;

- Prizemlje i narednu jednu ili dvije etaže (u zavisnosti od koncepta rješenja, što odgovara približnoj koti vrha kamenog vijadukta) materijalizovati u masivnom kamenom bloku;

- U cilju olakšavanja forme u višim zonama planirati smjenu dominantnih materijala po vertikali;

- Isključuje se višestruka upotreba konzolnih balkona na bilo kojoj od strana objekta koji stvaraju diskontinuitet fasadne ravni, balkonska rješenja traziti u sklopu jasno definisanih fasadnih ravni;

- Posebnu pažnju obratiti na oblikovanje najnižih etaža koje ostavriju kontakt sa tlom odnosno sa javnim prostorom gdje je potrebno ostvariti uniformisano rješenje na nivou cjelokupnog kompleksa;

- Popločanje osmisliti u duhu tradicionalnih tehnika kako u pogledu materijala tako u pogledu sloga, ostvariti dobru integraciju sa zonom oko Episkopske rezidencije Ljubibratića;

- U slučaju upotrebe kosih krovova, nagib krovnih ravni je 26-30 stepeni, krov materijalizovan kanalicom planirati u kontaktnoj zoni sa Episkopskom rezidencijom Ljubibratića u cilju ostvarivanja harmoničnog prelaza istorijskog konteksta na savremeni;

- Hortikulturno uređenje planirati kroz afirmaciju sadnica pinija (kamenog bora), nisko žbunasto zelenilo posmatrati kao ambijentalno sanacionu mjeru prema zonama koje posjeduju slabe ambijentalne vrijednosti.

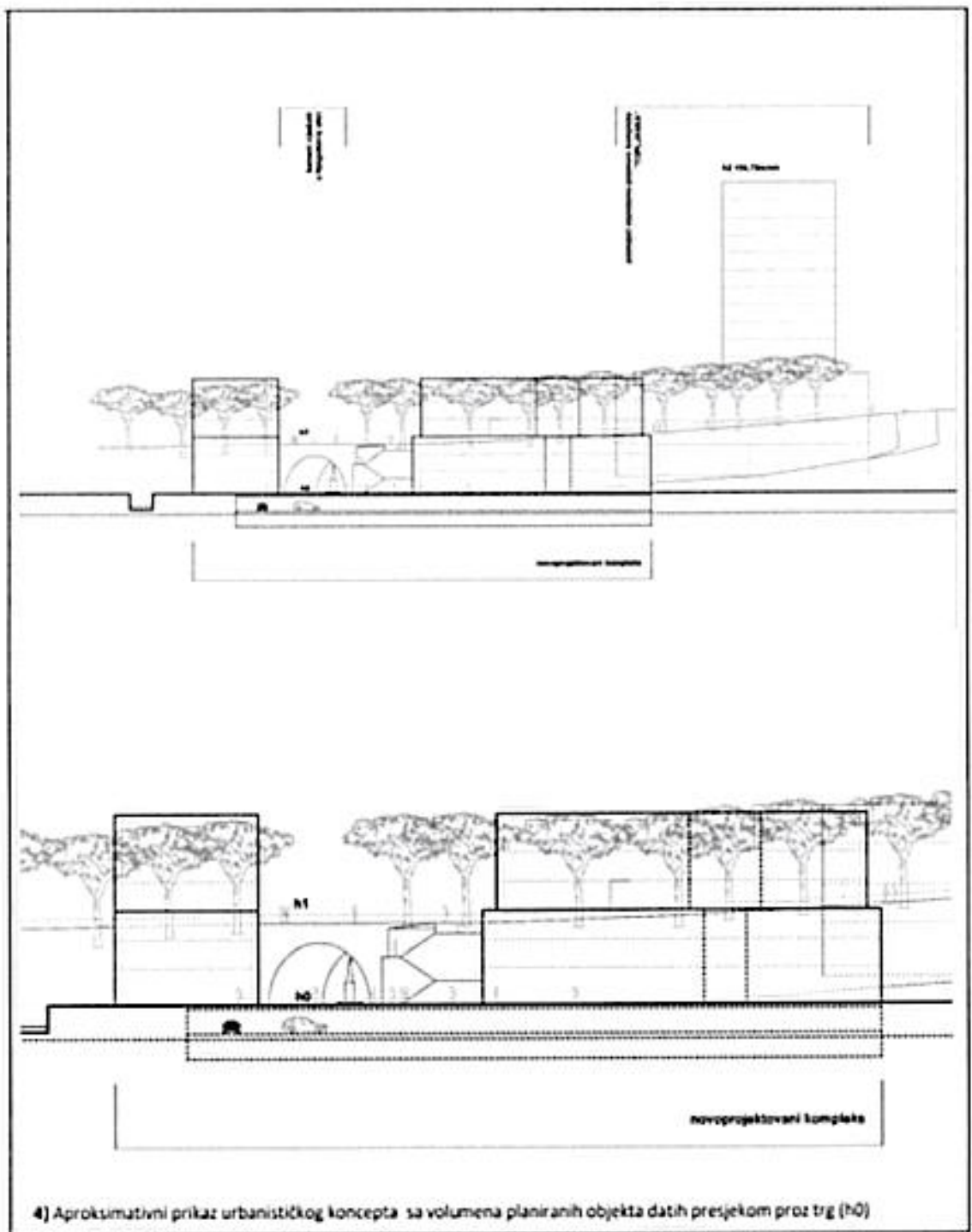
Uslovi za unapređenje energetske efikasnosti

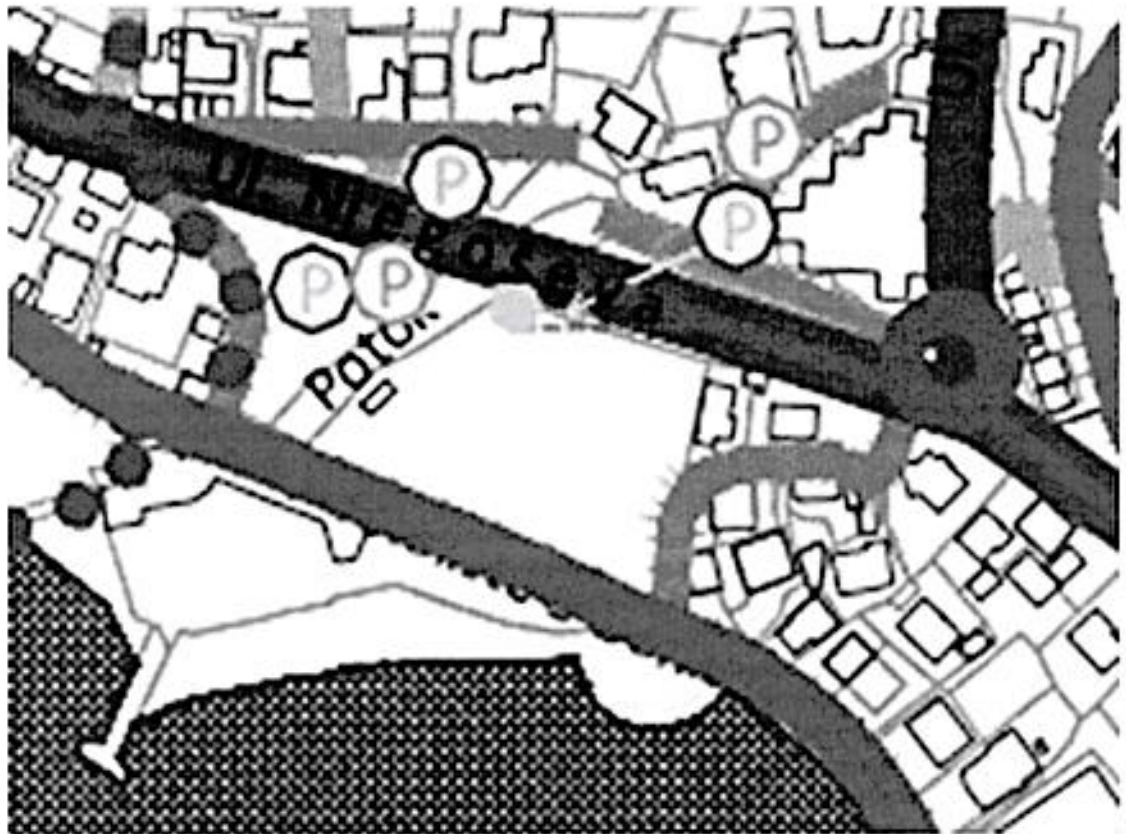
Objekte je neophodno graditi uz maksimalnu energetska efikasnost koristeći lokalne obnovljive izvore energije (sunce, vjetar, voda) uz racionalnu upotrebu električne energije. Kao jedna od najznačajnijih mjera uštede i kontrole potrošnje električne energije, predlaže se upotreba centralizovanih sistema za monitoring i automatsko upravljanje potrošnjom električne energije.

Najveću energetska efikasnost objekta je moguće ostvariti:

	<ul style="list-style-type: none"> - Smanjenjem toplotnih gubitaka objekta, čime se smanjuje potreba za električnom energijom (pasivna arhitektura, upotreba materijala i stolarije koji omogućavaju kvalitetnu izolaciju, a istovremeno dozvoljavaju prostoru da "diše"). - Pripremom hrane i sanitarne tople vode upotrebom klasičnih goriva. - Instalacijom solarnih kolektora za dobijanje sanitarne tople vode iskorišćavanjem solarne energije. - Upotrebom LED svjetiljki i sijalica (8W halogene sijalice mijenja 1W LED tehnologije uz iste svjetlotehničke karakteristike, 60W klasične sijalice mijenja 6-8W LEC sijalica). - Upotrebom energetski efikasnih električnih uređaja (razred A). - Upotrebom savremenih tehnologija za maksimalno iskorišćavanje prirodne svjetlosti (upotreba svjetlosnih tunela za osvijetljavanje mračnih prostorija – obično podruma i potkrovlja). - Upotrebom toplotnih pumpi koje crpe toplotnu energiju iz spoljašnje okoline u zgradu ili iz zgrade u spoljašnju okolinu, tako da se u zimskom periodu koristi za grijanje, a u ljetnjem periodu za hlađenje prostora. - Automatsko upravljanje osvijetljenjem i električnim roletnama – „Daylight harvesting”, - Primjenom BMS („Building Management System”) sistema koji čini skup opreme softvera i inženjerskih servisa za automatsku kontrolu, nadzor, optimizaciju intervencije i menadžment tehničkih sistema u zgradi, a sve u cilju obezbjeđivanja energetski efikasnog, ekonomičnog i sigurnog upravljanja instalacijama objekta. <p>Sprovođenje mjera energetske efikasnosti vršiti u skladu sa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakonom o efikasnom korišćenju energije - objavljen u "Službenom listu CG", br 057/2014, 003/2015 i 025/2019., - Programom mjera podsticanja energetske efikasnosti, - Strategijom razvoja energetike Crne Gore do 2030. godine - Bijela knjiga (Maj 2014. godine), - Energetskom politikom Crne Gore do 2030. godine (Podgorica, februar 2011 godine), - Strategijom energetske efikasnosti republike Crne Gore (Podgorica, Decemba 2005. god.), - Direktivom EU o energetske efikasnosti - DIRECTIVE 2012/27/EU OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL of 25 October 2012 on energy efficiency, amending Directives 2009/125/EC and 2010/30/EU and repealing Directives 2004/8/EC and 2006/32/EC. <p>Prilikom izrade tehničke dokumentacije poštovati Pravilnik o sadržaju elaborata energetske efikasnosti zgrada ("Službeni list CG", br.47/13).</p>
	<p>DOSTAVLJENO:</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Podnosiocu zahtjeva, - U spise predmeta - Direkciji za inspekcijski nadzor - a/a

	OBRADIVAČI URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA:	Milica Ćurić <i>Milica Ćurić</i> Nataša Đuknić <i>Nataša Đuknić</i>
	DRŽAVNA SEKRETARKA	Marina Izgarević Pavićević  <i>MP Pavićević</i>
PRILOZI		
	<ul style="list-style-type: none"> - Grafički prilozi iz planskog dokumenta; - Dokaz o uplati naknade za izdavanje utu-a; - List nepokretnosti i Kopija plana od 28.01.2026.godine; - Akt Agencije za zaštitu životne sredine, Podgorica broj 03-D-231/2 od 10.02.2026.godine; - Akt br. 02-19-319-UPI-7/26 od 02.02.2026.g. u vezi izdavanja vodnih uslova, izdat od Sekretarijata za ekologiju i energetska efikasnost Opštine Herceg Novi; - Saobraćajno-tehnički uslovi br. 02-13-341-Up I-28/26 od 24.02.2026.godine, izdati od Sekretarijata za komunalne djelatnosti Opštine Herceg Novi; - Mišljenje br. 13-UPI-236/26-1264/2 od 29.01.2026.godine, dato od Direktorata za zaštitu i spašavanje Ministarstva unutrašnjih poslova; - Tehnički uslovi za priključenje na distributivni sistem br. 30-20-05-263/1 od 16.02.2026.g., izdati od Crnogorskog elektrodistributivnog sistema iz Podgorice; - Rješenje o konzervatorskim uslovima br. UP/I-05-81/2026-3 od 25.02.2026.g., izdatim od Uprave za zaštitu kulturnih dobara. 	





LEGENDA :

- GRANIČA OBLASTI GUR-a
- POKUŠNA KOLONA
- ▬ GRADSKA ULICA IZDVOJNO USTRAJNOG PUTA
- ▬ GRADSKA DRAGIČKA ULICA
- ▬ SARAJEVA ULICA
- ▬ PRISTUPNA ULICA
- ▬ KOLNO PETAČKE LAKSE
- ▬ PETAČKA ULICA
- ▬ STANOVNIŠTE
- ▬ STAJALIŠTE
- ▬ ŠKOLSKI STAZI
- ▬ TUNELI
- Mokra laka (uključujući mostove)
- Marina
- Sportski
- Iznos parkirališta
- Parkovi sa zelenim površinama
- Iznos garaža
- Smart parking sistem
- ▬ Kulturno nasipanje
- ▬ Sportska površina
- ▬ Petačka površina
- ▬ Petačka i ostale površine za pešačenje
- Terasa
- Iznos površina
- Tlo
- Iznos
- ▬ Talozi i potoci (uključujući i potokomne vodotokne površine)
- ▬ Iznos površina

**IZMJENE I DOPUNE
PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA
OPŠTINE HERCEG NOVI**

Ranko Kovačević

Slaven Radunović

Digitally signed by Slaven Radunović
Date: 2023.08.01
10:43:43 +02'00'





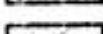








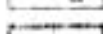
<p>MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I GRAĐEVINARSTVA</p> <p>Ranko Kovačević, dipl. ing. arh.</p> <p>Ranko Kovačević, dipl. ing. arh.</p> <p>SAVRŠENA IZVODAKA PLANSKOG SAOPRAČAJA INFRASTRUKTURA I DOSTUPNOST</p>	<p>OPŠTINA GRAD GORJE</p> <p>IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI GRAD GORJE</p> <p>Planirani štand 1:5000 08</p>
---	---



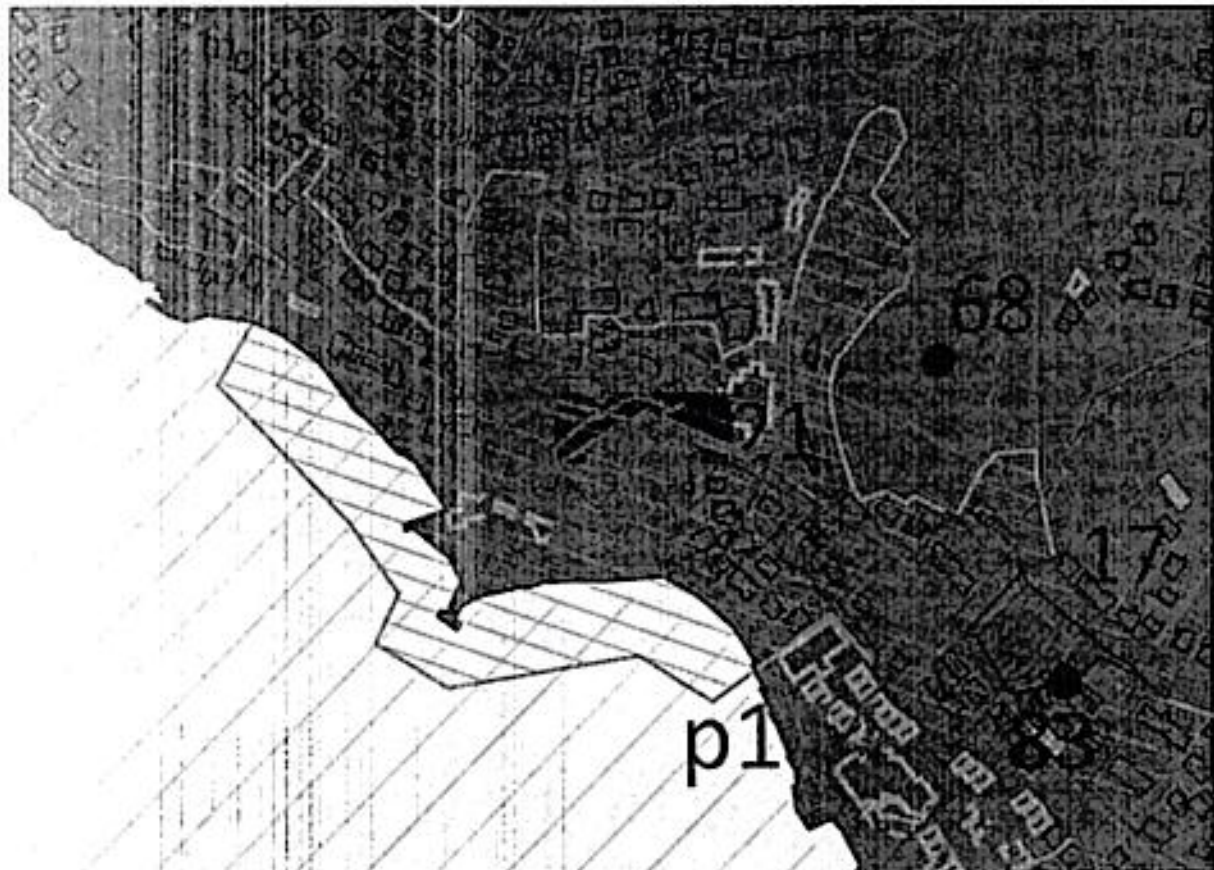


LOKACIJA D2

LEGENDA LINIJA I SIMBOLA

-  Državna granica
-  Granica Opštine Herceg Novi
-  Granica područja Svjetske baštine (UNESCO)
-  Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)
-  Očuvan kulturni pejzaž Boke Kotorske van granica područja Svjetske baštine
-  Zona kulturnog dobra
-  Zona zaštićena okoline kulturnog dobra
-  Zona dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
-  Predložena zaštićena okolina dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima
-  Zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža (očuvane ruralne graditeljske cjeline sa srednjovjekovnom parcelacijom i kultivisanim zemljištem-dolcima)
-  Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama istorijskog ruralnog područja
-  Zona istorijskih objekata u graditeljskim cjelinama priobalnih naselja
-  Zona prostorno-funkcionalnih cjelina istorijskih forifikacionih kompleksa sa očuvanim sekundarnim i tercijalnim elementima vojne infrastrukture
-  Korekcija predložene zaštićene okoline dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima

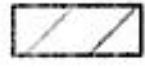




OBRADIVAC MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE	NARUČILAC  VLADA CRNE GORE
Izvod iz: crteži plana - odgovori planir. Ranko Kovačević, dipl. inž. arh.	IZMJENE I DOPUNE PROSTORNO URBANISTIČKOG PLANA OPŠTINE HERCEG NOVI
Izradio: Studije zaštite kulturnih dobara Srdan Marlović, dipl. inž. arh.	
Za planirane dokumentacije PLANIRANO STANJE KORIŠĆENJA PROSTORA	Fasc. plana dokumentacije: PLAN
Izvod iz: IZVOD IZ STUDIJE ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA	Datum: jun 2025. Razmjera: 1:25 000 Drugi prikaz: 08

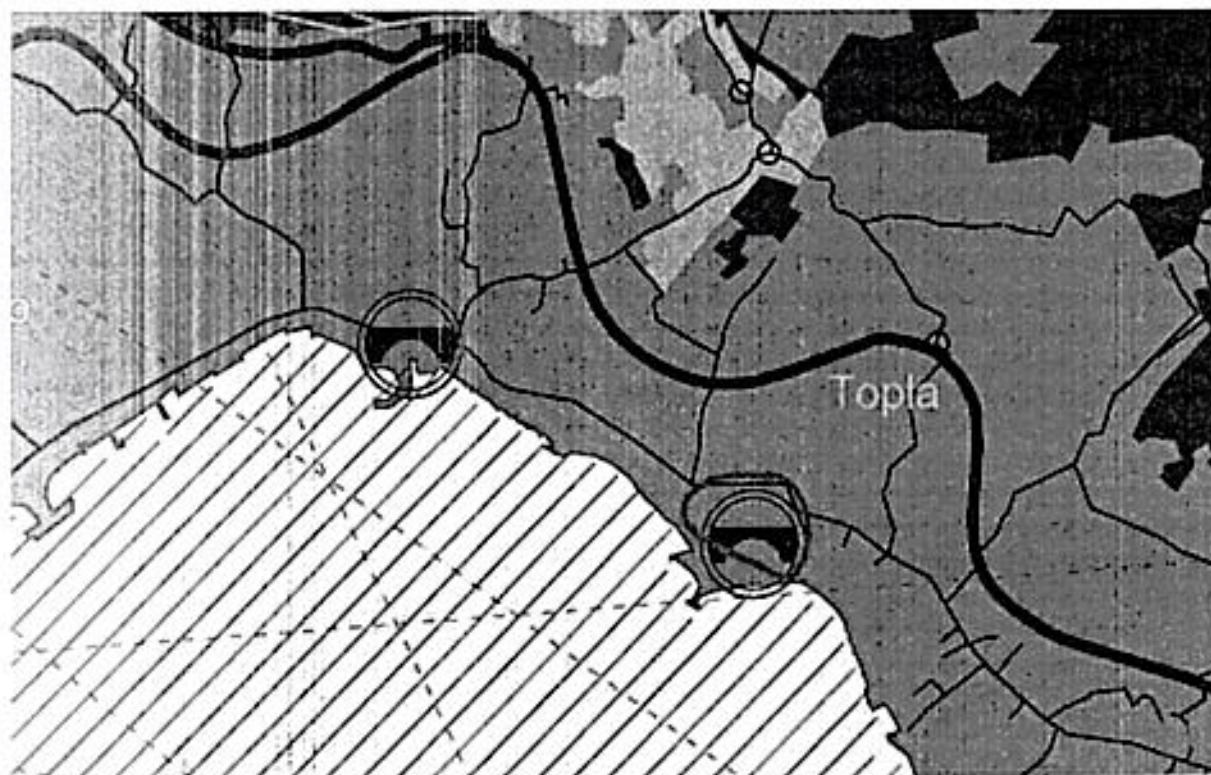








Predložena zaštićena okolina dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima



Granica zaštićene okoline područja Svjetske baštine (UNESCO)





- 
Očuvan istorijski grad
- 
Očuvana istorijska naselja
- 
Očuvane istorijske ruralne cjeline
- 
Očuvan kulturni pejzaž priobalnih naselja
(međe, terasasti dolci, kultivisano tlo)
- 
Očuvan kulturni pejzaž ruralnih cjelina
(srednjevjekovna parcelacija, međe, terasasti dolci, kultivisano i obradivo tlo)
- 
Savremena izgradnja (nastala tokom XX i XXI vijeka zaključno sa 2018. godinom)



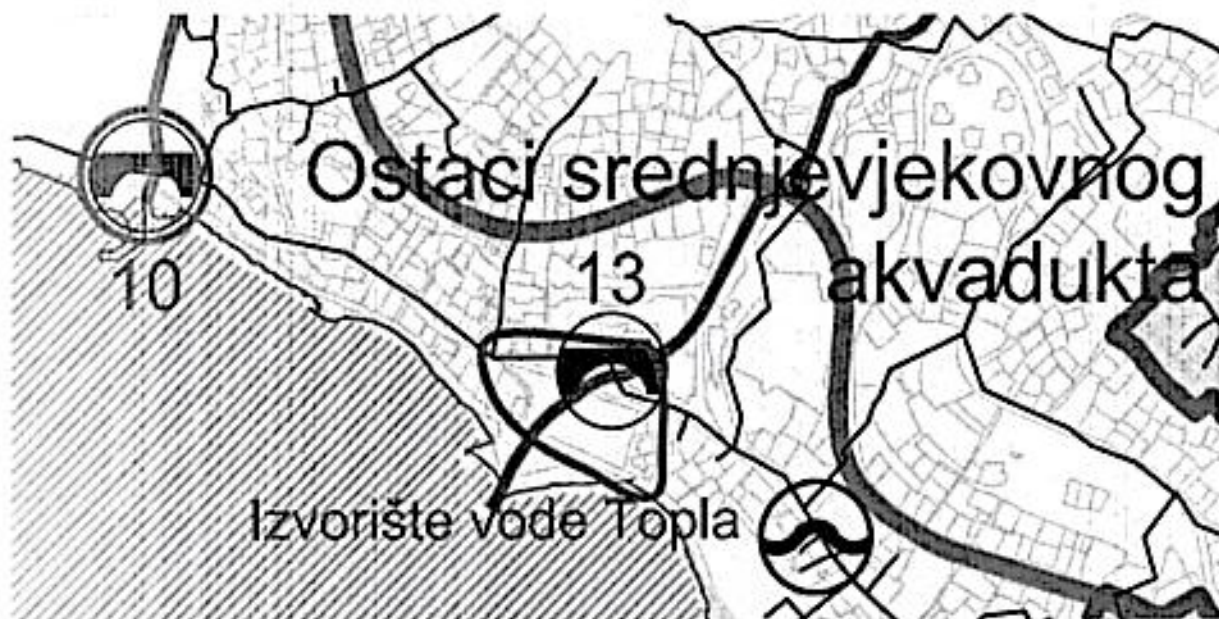
kalitet Akvadukt Bajer/Špa











an.

IZRAĐIVAČ DOKIĆ GROUP DOO		NARUČIOCI OPŠTINA HERCEG NOVI	
Obradivač studije Srđan Marlović, dipl. inž. arh. konzervator		STUDIJA ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI	
Naziv: IDENTIFIKACIJA ARHEOLOŠKIH ZAŠTIĆENIH I EVIDENTIRANIH LOKALITETA		Faza: -	
		Odvioš u broju: -	Datum: maja 2018
		Mjeršala: 1:25 000	Broj priloga: 07

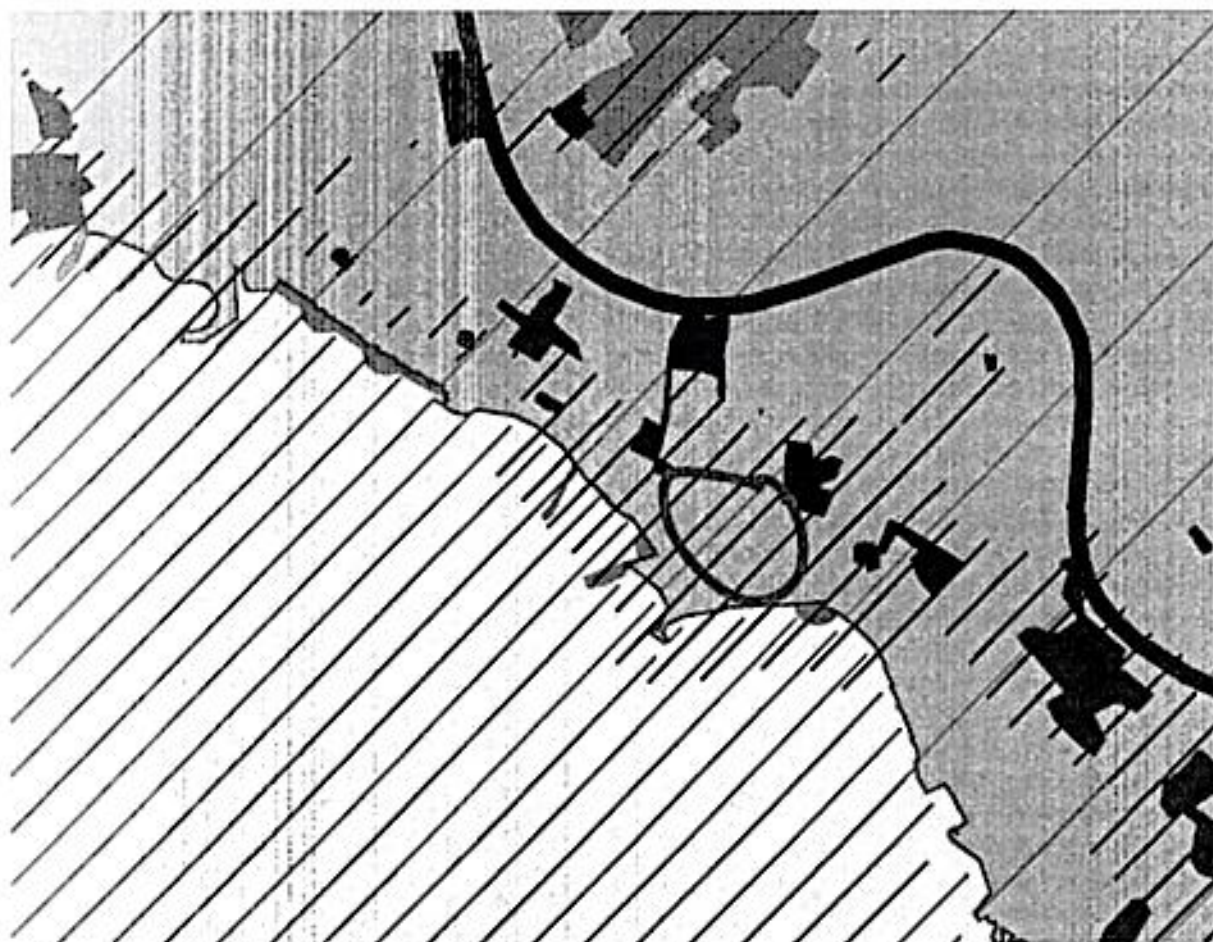





-  Istorijski kamerni mostovi preko kojih je prešao savremeni put (istorijska struktura očuvana u potpunosti, vidljiva sa jedne ili obje strane)
-  Istorijski tehnički obrađena izvorišta vode i bunari
-  Istorijski vodovod (osmanski)
-  Istorijska željeznička infrastruktura (trasa, tunel)
-  Istorijski željeznički most
-  Istorijski putevi (do 1837)
-  Istorijski putevi od izuzetnog značaja (do 1837, visok nivo očuvane autentičnosti)
-  Austrougarski obalni put Kumbor-Jošica
-  Austrougarski vojni put Vrbanj-Krivošije
-  Napuštena trasa savremena magistrale (sa pješačko-rekreativnim razvojnim potencijalom - izletišta)
-  Savremena magistrala
-  Rijeke i potoci
-  Zona mlhova

POSREDOVAČ	POSREDOVAČ	
ODKIĆ GROUP DOO	OPŠTINA HERCEG NOVI	
Projektant	STUDIJA ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI	
srđan Marjevič, dipl. inž. arh. konzervator	Arhivate Windows	
PROJEKAT	IDENTIFIKACIJA OČUVANE ISTORISKE INFRASTRUKTURE	
	Go to Settings to activate Windows	
	Škica i snimci	Datum: maj 2018
Skala: 1:25 000	Prilozi: 08	





-  Zona savremene izgradnje (izgrađeno područje do 2018. godine)
-  Zona planiranog proširenja savremene izgradnje (na osnovu PPFNOP i nacrti PUP OHN)
-  Planirane razvojne zone u zaleđu (nasele, turizam, industrija i proizvodnja)
-  Degradacija i devaloracija kulturnog pejzaža neprilagođenom izgradnjom
-  Trasa brze saobraćajnice (na osnovu nacrti PPFNOP)
-  Trasa zaobilaznice (na osnovu nacrti PPFNOP)
-  Glavne saobraćajnice na teritoriji OHN

Izvršilac: DOKIĆ GROUP DOO	klijent: OPŠTINA HERCEG NOVI
Izvršilac projekta: Srđan Marčević, dipl. inž. arh. konzervator	STUDIJA ZAŠTITE KULTURNIH DOBARA OPŠTINE HERCEG NOVI
RAZVOJNI PRITISCI U KONTEKSTU KULTURNE BAŠTINE HERCEG NOVOG	Tema: - Datum: <i>Activate Windows</i> <i>Go to Settings to activate Windows.</i> 5. mart 2018. Mera: 1:25 000 Broj listova: 10



UPRAVA ZA NEKRETNINE



CRNA GORA

PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI

Broj: 109-919-1414/2026
Datum: 28.01.2026
KO: TOPLA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 3453 - PREPIS

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Ibn. klasa	Površina m ²	Prilog
1171			9 72	05/06/2019	TOPLA	Samost. klasa KUPOVINA		4061	10.56
1171		1	9 72	05/06/2019	TOPLA	Pomoćna zgrada KUPOVINA		29	0.00
								4090	10.56

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Prava	Obim prava
2704975240015	STANIŠIĆ BOŽIDAR VLADIMIR BRAĆE GRBIĆA 11 HNOVI Herceg Novi	Korišćenje	1/1

Podaci o objektima i posebnim djelovima						
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Način korišćenja Osnov sticanja Sobnost	PD Godina izgrađuje	Spratnost/ Sprat Površina	Prava Vlasnik ili nosilac prava Adresa, Mjesto
1171		1	Pomoćna zgrada KUPOVINA	919	0	1/1 STANIŠIĆ BOŽIDAR VLADIMIR 2704975240015 BRAĆE GRBIĆA 11 HNOVI Herceg

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).




**PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI**

Broj: 109-919-1415/2026

Datum: 28.01.2026.

KO: TOPLA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 494 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilohod
1141			9 61		TOPLA	Potok ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		420	0.00
1150	1		10 71	25/07/2017	TOPLA	Nekategorisani potoci ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		1192	0.00
1152	1		10 62		TOPLA	Neplovidna zemljišta ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		468	0.00
2574	1		10		TOPLA	Potok ODLUKA DRŽAVNOG ORGANA		693	0.00
								2773	0.00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
6192000017349	OPŠTINA HERCEG NOVI Herceg Novi	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Radusinović Mirjana, dipl. pravnik


**PODRUČNA JEDINICA
HERCEG NOVI**

Broj: 109-919-1416/2026

Datum: 28.01.2026.

KO: TOPLA

Na osnovu člana 173 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18), postupajući po zahtjevu , , za potrebe izdaje se

LIST NEPOKRETNOSTI 452 - IZVOD

Podaci o parcelama									
Broj	Podbroj	Broj zgrade	Plan Skica	Datum upisa	Potes ili ulica i kućni broj	Način korišćenja Osnov sticanja	Bon. klasa	Površina m ²	Prilob
1151	1		10 71		TOPLA	Park		701	0,00
								701	0,00

Podaci o vlasniku ili nosiocu			
Matični broj - ID broj	Naziv nosioca prava - adresa i mjesto	Osnov prava	Obim prava
000002013312	KOMUNALNO PREDUZEĆE OOUR VODOVOD ..	Korišćenje	1/1

Ne postoje tereti i ograničenja.

Naplata takse je oslobođena na osnovu člana 17 Zakona o administrativnim taksama ("Sl. list CG, br. 18/19). Naplata naknade oslobođena je na osnovu člana 174 Zakona o državnom premjeru i katastru nepokretnosti ("Sl. list RCG" br. 29/07, "Sl. list CG" br. 73/10, 032/11, 040/11, 043/15, 037/17 i 17/18).

Načelnik
UPRAVA ZA NEKRETNINE
Herceg Novi
Radisavljević Mirjana, dipl. pravnik

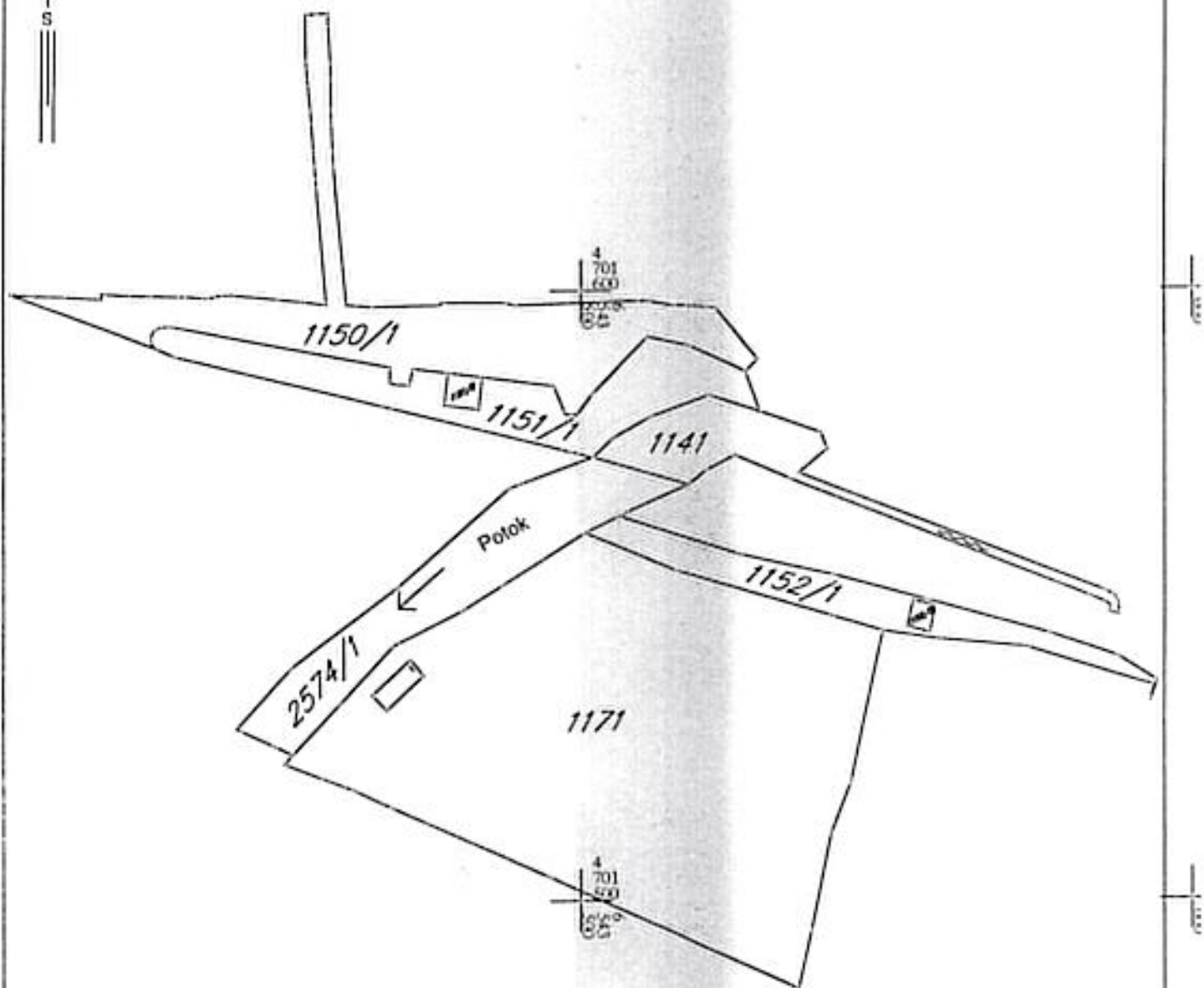
UPRAVA ZA NEKRETNINE
PODRUČNA JEDINICA: HERCEG NOVI
Broj: 917-109-11920261
Datum: 28.01.2026.



KOPIJA PLANA

Raamjara 1: 1000

Broj plana: 9,10,16
Parcelle: 1171, 2574/1, 1141, 1150/1, 1151/1
1152/1



IZVOD IZ DIGITALNOG PLANA
Obradio:





Broj: 03-D-231/2

Org. jed.	Službeni broj	Redni broj	Prilog	Vrijednost
	06-333/25	14880/5		Podgorica, 10.02.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
Direktorat za građevinarstvo

Podgorica
Ul. IV Proleterske brigade br.19

VEZA: 03-D-231/1 od 27.01.2026. godine

PREDMET: Odgovor na zahtjev u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova

Povodom Vašeg zahtjeva, broj 06-333/25-14880/2, kojim ste tražili mišljenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu za građenje novog objekta na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 1171, 2574/1, 1141, 1151/1 i 1152/1 KO Topla, u opštini Herceg Novi, a u cilju izdavanja urbanističko-tehničkih uslova za podnosioca zahtjeva, Vladimira Stanišića iz Herceg Novog, obavještavamo Vas sledeće:

Uredbom o projektima za koje se vrši procjena uticaja na životnu sredinu („Službeni list Crne Gore“, br. 20/07, „Službeni list Crne Gore“, br. 47/13, 53/14 i 37/18), utvrđen je spisak projekata za koje je obavezna procjena uticaja na životnu sredinu i projekata za koje se može zahtijevati procjena uticaja.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju nije moguće utvrditi koji su sadržaji planirani na predmetnoj lokaciji.

Smatramo da podnosioca zahtjeva treba obavezati da, kada bude jasno definisao planirane sadržaje na predmetnoj lokaciji, zatraži izjašnjenje o potrebi procjene uticaja na životnu sredinu kod Agencije za zaštitu životne sredine.

Za direktora
Po ovlaštenju
Marko Medenica
Načelnik



**AGENCIJA ZA ZAŠTITU
ŽIVOTNE SREDINE
CRNE GORE**

IV Proleterske 19
81000 Podgorica, Crne Gora
tel: +382 20 446 500
email: epamontenegro@gmail.com
www.epa.org.me

Org. jed.	Red. val. znak	Radni broj	Prilog	Vrijednost
		06-333/25-	14880/6	

Broj: 30-20-05-263/1
Od: 16.02.2026. godine

Obrazac broj 1

Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

IV Proleterske brigade 19
POGDORICA

Na osnovu člana 143, stav 2 Zakona o uređenju prostora (Sl. list CG br. 19/25), a u vezi sa članom 74, stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 64/17, 44/18, 63/18, 82/20, 86/22 i 04/23), rješavajući po zahtjevu (vaš broj 06-333/25-14880/8) br. 30-20-05-263 od 28.01.2025. godine, za izdavanje tehničkih uslova za građenje novog objekta-mješovite namjene, na lokaciji koja se sastoji od kat. parcela 1171, 2574/1, 1141, 1150/1, 1151/1 i 1152/1 ko Topla, lokacija D2 u zahvatu II D PUP-a OHN, opština Herceg-Novi a po zahtjevu **Staničić Vladimira** izdaju se:

TEHNIČKI USLOVI ZA PRIKLJUČENJE NA DISTRIBUTIVNI SISTEM

Tačku „uslovi priključenja na elektroenergetsku infrastrukturu“ priloženog Nacrta urbanističko tehničkih uslova trebalo bi dopuniti:

- Kako na postojećoj niskonaponskoj distributivnoj mreži u neposrednoj blizini planiranog objekta nema raspoloživih kapaciteta za priključenje neophodno je u okviru kompleksa planirati elektroenergetski objekat, trafostanicu naponskog nivoa 10/04 kV.
- Snaga trafostanice treba precizno biti određena na osnovu potreba napajanja svih potrošača u sklopu objekta.
- Po principu ulaz – izlaz trafostanicu priključiti na postojeći položeni 10 kV KDV TS 35/10kV Topla – Hungest i položiti 10 kV KDV od predviđene trafostanice do MBTS Milašinovića Most.
- U postupku eventualnog izdavanja Opštinske odluke za nove energetske objekte CEDIS nadležnom organu dostavlja tehničke uslove.

Drugi bitni uslovi za izradu tehničke dokumentacije:

Elektroenergetske instalacije objekta projektovati odnosno izvesti prema:

- Pravilniku o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Službeni list SFRJ" br. 53/88, 54/88 i "Službeni list SRJ" br. 28/95)
- Pravilniku o tehničkim normativima za zaštitu objekta od atmosferskog pražnjenja ("Službeni list SRJ", br. 11/96) kao i svim drugim važećim pravilnicima i standardima za ovu vrstu objekata

Pri izradi projekta poštovati tehničke preporuke CEDIS-a:

- Tehnička preporuka za priključenje potrošača na niskonaponsku mrežu TP-2 (dopunjeno izdanje)
- Tehnička preporuka - Tipizacija mjernih mjesta

Prilog:

Situacije terena sa skicom planiranih energetske objekata

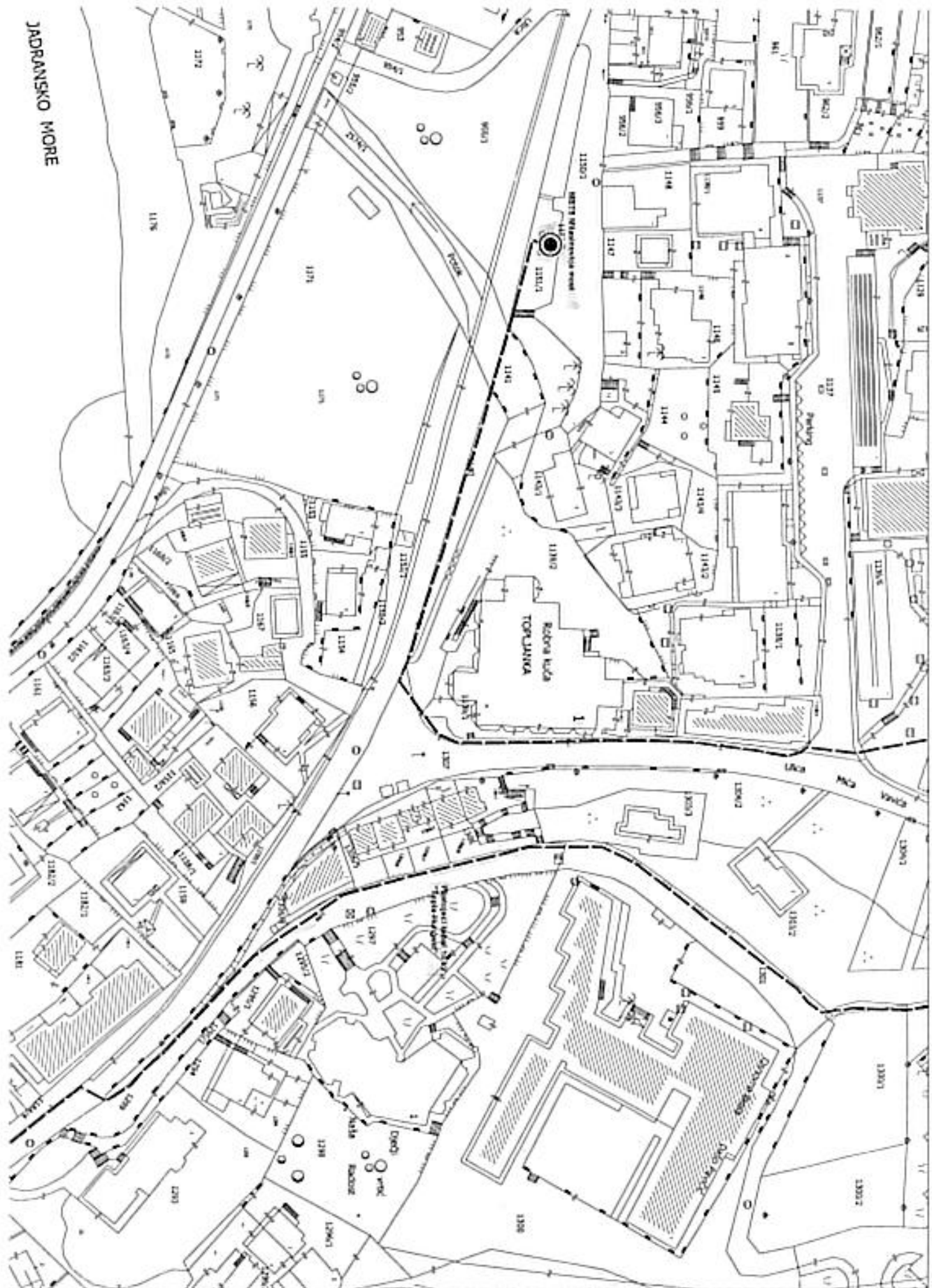


Dostavljeno:

- Podnosiocu zahtjeva
- Sektoru za pristup mreži - Službi za pristup mreži Regiona 5
- a/a



JADRANSKO MORE





Broj: 13-UP1-236/26-1264/2

Podgorica, 29.01.2026. godine

MINISTARSTVO PROSTORNOG PLANIRANJA, URBANIZMA I DRŽAVNE IMOVINE
PODGORICA

Shodno Vašem zahtjevu broj: 06-535/25-14880-9 od 19.01.2026. godine (navedeno i u ovom materijalu pod brojem: 13-UP1-236/26-1264/2) od 26.01.2026. godine, kojim ste od ovog organa zatražili dostavu Mišljenja na Nacrt Urbanističko-tehničkih uslova za izradu tehničke dokumentacije za izgradnju objekata mješovite namjene, na katastarskim parcelama broj: 1171, 25741, 1141, 11501, 11511 i 11521 K.O. Topla, u zahtvu Prostorno urbanističkog plana opštine Herceg Novi, opština Herceg Novi, po podnosiocu zahtjeva Stanišić Vladimir iz Herceg Novog.

Nakon pregleda priloženog materijala - NACRTA URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, a na osnovu člana 143 stav 2 Zakona o uređenju prostora ("Službeni list Crne Gore", br. 019/25), a u vezi člana 74 stav 5 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list Crne Gore", br. 064/17, 044/18, 063/18, 011/19 i 082/20, 86/22 i 04/23), člana 85 i 89 Zakona o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21, 3/23, 82/2025), člana 15a Zakona o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Službeni list Crne Gore", br. 26/10, 40/2011 i 48/2015), i člana 18 Zakona o pravnom postupku ("Službeni list Crne Gore", br. 56/2014, 20/2015 i 37/17),

daje sledeće:

M I Š L J E N J E

- U dostavljenom NACRTU URBANISTIČKO-TEHNIČKIH USLOVA, nisu definisane mjere zaštite od požara i eksplozije, shodno čemu **smatraimo da je neophodno definirati sledeće:**

- Prilikom izgradnje predmetnog objekta, ukoliko se u istom ostvaruje tehnološki proces - Pretmet (pretakanje motornih uljova) - Oprema za izradu (zapaljive tečnosti i gasova) - postavljaju posude - uređaji i instalacije sa zapaljivim tečnostima - gasovima i drugim tečnostima koje se odnose na potrebe predmetnog tehnološkog procesa, u okviru objekta - kompleksa, potrebno je u skladu sa potrebnom tehničkom dokumentacijom (Arhitektoničkom, Građevinskom - sa Viskozim, Elektrotehničkom (25 i 55), Mehaničkom projektom i dr.) izraditi - Glavni projekat - Elaborat zaštite od požara, u skladu sa Zakonom o zaštiti i spašavanju ("Službeni list Crne Gore", br. 013/07, 005/08, 086/09, 032/11, 054/16, 146/21, 3/23, 82/2025), Zakonom o zapaljivim tečnostima i gasovima ("Sl. list CG" broj 26/10, 40/2011 i 48/2015), kao i tehničkim propisima (kao nijesu usvojeni u dostavljenom Nacrtu urbanističko-tehničkih uslova) - Pravilnikom o izgradnji postrojenja za zapaljive tečnosti i o uskladištenju i pretakanju zapaljivih tečnosti ("Službeni list SFRJ", br.20/71 i 23/71), Pravilnikom o izgradnji stanica za snabdevanje gorivom motornih vozila i o uskladištenju i pretakanju goriva ("Sl. list SFRJ", br. 27/71), Pravilnikom o izgradnji postrojenja za tečni naftni gas i o uskladištenju i pretakanju tečnog naftnog gasa ("Službeni list SFRJ", br. 24/71 i 26/71), Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu skladišta od požara i eksplozije ("Sl. list SFRJ", br. 24/87), Pravilnikom o tehničkim zahtjevima za zaštitu parata za putničke automobili od požara i eksplozije ("Sl. list CG", br. 9/2012), Pravilnikom o tehničkim normativima za zaštitu velikih objekata od požara ("Sl. list SFRJ", br. 7/84), Pravilnikom o tehničkim normativima za pristupne puteve, okretnice i uređene platforme za vatrogasna vozila u blizini objekta povećanog rizika od požara ("Sl. list SRJ", br. 8/95), Pravilnikom o tehničkim normativima za hidrantsku mrežu za gašenje požara ("Sl. list SFRJ", br. 30/91), Pravilnikom o tehničkim normativima za sisteme za ventilaciju ili klimatizaciju ("Sl. list SFRJ", br. 38/89), Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju srednjenaponskih naponskih vodova samonosjećim kablovskim snopom ("Sl. list SFRJ", br. 20/92), Pravilnikom o tehničkim normativima za izgradnju naponskih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1 kV do 400 kV ("Sl. list SFRJ", br. 45/98, "Sl. list SRJ", br. 18/92), Pravilnikom o tehničkim normativima za električne instalacije niskog napona ("Službeni list SFRJ", br. 43/98 i 44/98 i spr. ("Sl. list SRJ", br. 20/95) i posebnim tehničkim propisima - standardima koji definišu obim zaštite od požara, u ovom posebnom prilogu - gradskom planu, obilno je potrebno obraditi zone opasnosti i bezbednosti nastojanja za nožernu zaštitu od požara, kao i obavezno projektovati spolnju hidrantsku mrežu, a u zavisnosti od tehnološkog postupka i stepena opasnosti objekta na požar projektovati i namrštnu hidrantsku mrežu.

NAPOMENA: Ukoliko je predmet ovog Nacrta "visoki objekat" - kojim se podrazumjeva zgrada sa prostorijama za boravak ljudi, čiji se podovi najviše sprata nalaze najmanje 22 m iznad najviše kote terena na koji je moguć pristup i na kome je moguća intervencija pri gašenju požara uz korišćenje automehaničkih kestava, obavezno je projektovati (kroz vezane tehničke dokumentacije priloge objektu i "Platforme za intervencije vatrogasna vozila", na strani objekta na kojima se nalaze prozori, vrata ili drugi slični otvori,

izvanpri pristup oko objekta i plan za intervencije, osim toga je potrebno tako da su pristup i kretanje vatrogasnih vozila uskladišeni sa navedenim uslovima.

Obradili:
Nikola Goljević - Samostalni savjetnik I
Šef Odsjeka:
Goran Samarišić



NI DIREKTOR

22.1.2026.



Црна Гора
Општина Херцег Нови
Секретаријат за комуналне дјелатности

Трг маршала Тита 2
85340 Херцег Нови, Црна Гора
Т: +382 31 321 052
Ф: +382 31 323 517
www.hercegnovi.me

Број: 02-13-341-Up I-28/ 26
За: Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине
Подгорица

Министарство просторног планирања,
урбанизма и државне имовине

Датум: 02.03.2026

24.2.2026.

06-333/25-14880/19

Секретаријат за комуналне дјелатности, рјешавајући по захтјеву Министарства просторног планирања, урбанизма и државне имовине у поступку издавања саобраћајно-техничких услова, а у оквиру процедуре издавања урбанистичко-техничких услова за израду техничке документације за изградњу објекта на локацији коју чине кат.парц. 1171, 2574/1, 1141, 1150/1, 1151/1 и 1152/1 све К.О. Топла, у захвату Измјена и допуна ПУП-а општине Херцег Нови ГУР Херцег Нови („Сл.лист ЦГ“ бр. 76/25), на основу члана 74 став 5 Закона о планирању простора и изградњи објеката („Сл.лист ЦГ“ бр. 64/17,44/18, 63/18, 011/19, 82/20, 86/22, 4/23), члана 15 Одлуке о организацији и начину рада локалне управе („Сл. лист РЦГ-општински прописи“ бр. 41/21, 5/22, 33/22, 7/24), члана 8 став 10 и члана 49 Одлуке о општинским и некатегорисаним путевима („Сл. лист РЦГ-општински прописи“ бр. 7/09, 35/09, 17/15, 27/16), издаје

САОБРАЋАЈНО-ТЕХНИЧКЕ УСЛОВЕ

за израду техничке документације за изградњу објекта мјешовите намјене на кат.парц. 1171, 2574/1, 1141, 1150/1, 1151/1 и 1152/1 све К.О. Топла у захвату Измјена и допуна ПУП-а општине Херцег Нови ГУР Херцег Нови - **ЛОКАЦИЈА Д2** („Сл. лист ЦГ – општински прописи“ 76/25)

1. ОПШТИ САОБРАЋАЈНИ-ТЕХНИЧКИ УСЛОВИ

1.1. *Постојеће стање*

Окосницу саобраћаја локалитета коме припадају катастарске парцеле 1171, 2574/1, 1141, 1150/1, 1151/1 и 1152/1 све К.О. Топла, чини општински пут- градска Улица Нjegoшева 1140 К.О. Топла као и приступне колске улице у насељу, земљиште озаначено као кат.парц. 954/1 и 1155 К.О. Топла. Предметна локација има обезбједјен директан колски прилаз са општинског пута и пјешачки прилаз са Шеталишта V Данца..

1.2. *Планирано стање*

-Намјена парцеле односно локације Д3 - MN (Мјешовита намјена), рушење постојећег помоћног објекта, изградња објеката.

-Правила парцелације

Локација се састоји од кп 1171 КО Топла, која је предвиђена за градњу, као и кп 2574/1 КО Топла, на којој се врши регулација и уређење Лјутог потока, те кп 1141, кп 1150/1, кп 1151/1 и кп 1152/1 све

KO Topla, koje se obrađuju saobraćajno, arhitektonski, arhitektonsko-konzervatorski, hortikulturno i građevinski u cilju kvalitetnije integracije projektovane cjeline u neposredni kontekst.

-Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu

Uslovi priključenja na saobraćajnu infrastrukturu izvode se prema planu infrastrukturnog opremanja i smjernicama planskog dokumenta - Izmjena i dopuna PUP-a GUR Herceg Novi, prilog 2.

- Građevinska i regulaciona linija

Minimalna udaljenost nadzemnih dijelova objekta (građevinska linija-G.L.) od granice parcele:

- Ka Šetalištu Pet Danica: min. 10,0m (moguća je manja udaljenost, ne manja od 7m u zavisnosti od radiusa korjena pinija što treba utvrditi sondažnim istraživanjem kroz posebni elaborat);
- Ka ulici sa istočne strane: min. 2,5m a u južnom dijelu na kontaktu sa postojećom pješačkom ulicom građevinska linija može biti udaljena za 1m od granica parcele;
- Minimalno udaljenje nadzemnih objekta od bocnih granica lokacije, u svemu prema priloženoj skici;
- Ka regulisanom koritu Ljutog potoka: slobodno, u zavisnosti od karaktera rješenja i pozicije interne saobraćajnice, u svemu prema priloženoj skici (1,5m);
- Ka sjevernoj granici parcele: 2,5m (moguće izmjene nakon det. analize u cilju postizanja harmoničnog odnosa sa stablima pinija i ulicom;
- Udaljenje podzemnih dijelova objekta od granice lokacije iznosi min. 1,50m izuzev prema šetalištu gdje je G.L.O = G.L. (zbog ocuvanja aleje pinija odnosno kamenog bora) i na mjestima gdje je potrebno obezbijediti ulaz u garažu prema saobraćajno-tehničkim uslovima);
- Pozicija stepeništa i lifta definisana je na priloženoj skici i označena sa krugom i slovom L;
- Pozicija i veličina trga označena je pravougaonikom i slovom T, a pozicija spomenika slovom S;
- Trase saobraćajnih koridora date su na slici;
- Prilikom izrade projekta regulacije Ljutog potoka preispitati produbljivanje korita u cilju formiranja kanala sa morskom vodom čime bi se tačka ulivanja Ljutog potoka u more izmjestila u zonu u blizini Njegoševe ulice, čime će se stvoriti ambijentalno kvalitetniji prostor i omogućiti potencijalno povoljniji prirodni uslovi;

Svi prethodno definisani parametri dati su na priloženoj skici (prilog 1), a podložni su izmjenama u cilju postizanja kvalitetnog i cjelishodnog rješenja uz obavezu da se sačuva suština urbanističkog koncepta definisana ovim uslovima (postojanje pjacete, očuvanje pogleda i vizura iz Njegoševe ulice i sa Šetališta na most, očuvanje pješačkih tokova i dobra integracija u postojeći kontekst).

• Pravila nivelacije

- Broj podrumskih etaža projektovati vodeći računa o regulaciji korita Ljutog kao i drugim prirodnim, hidrogeološkim i seizmičkim uslovima, kao i drugim ograničenjima na lokaciji.

-Nivelaciju saobraćajnih površina predvidjeti u skladu sa okolnim prostorom, uz obezbjedjenje efikasnog odvodjenja atmosferskih voda. Dimenzionisanje kolovozne konstrukcije planirati prema očekivanom saobraćajnom opterećenju.

- **Pravila za rješavanje parkiranja u okviru urbanističke parcele:**

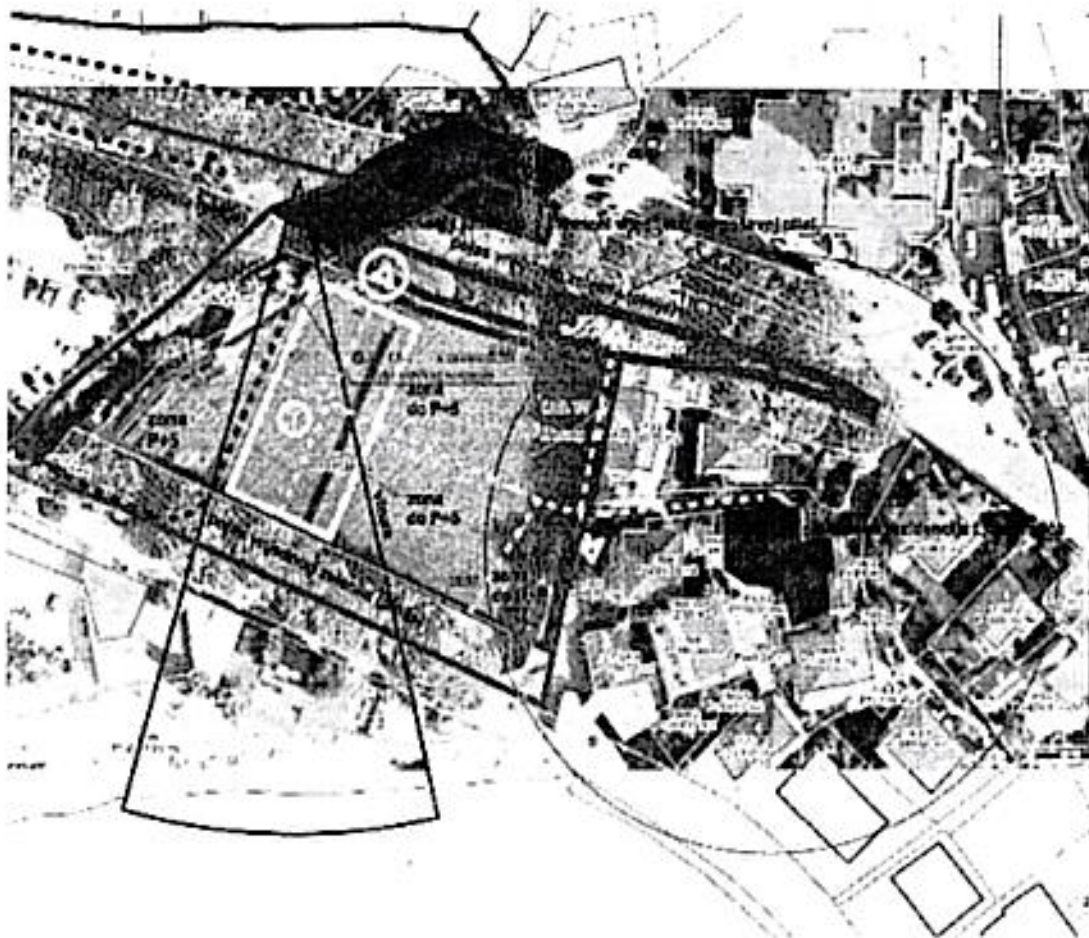
Parkiranje vozila neophodno je rješavati isključivo unutar pripadajuće urbanističke parcele (lokacije), prema zahtjevima koji proističu iz namjene objekata, a u skladu sa važećim standardima i normativima, na otvorenim/površinskim parkiralištima ili u garažama kako za putnička vozila tako i za autobuse i teretna vozila a sve saglasno "Pravilniku o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta, kriterijumima namjene površina, elementima urbanističke regulacije i jedinstvenim grafičkim simbolima", ("Službeni list Crne Gore", br. 24/10).

Namjena objekta	Broj parking mjesta
Parametri parkiranja prema Izmjene i dopune PUP-a OHN	
Stanovanje	(na 1000 m ² BRGP) 18 PM
Restorani, kafići	(na 1000 m ² BRGP) 170 PM
Poslovanje	(na 1000 m ² BRGP) 32 PM
Trgovina	(na 1000 m ² BRGP) 65 PM
Za hotele i objekte apartmanskog tipa	(na 1000 m ² BRGP) 20 PM
Hoteli	
Proizvodnja	(na 1000 m ² BRGP) 20 PM
Fakulteti	(na 1000 m ² BRGP) 30 PM
Sportske dvorane, stadioni i sl.	(na 100 posjetilaca) 25 PM
ostali sadržaji	prema važećim CG normativima, a ukoliko nepostoje prema EU normativima

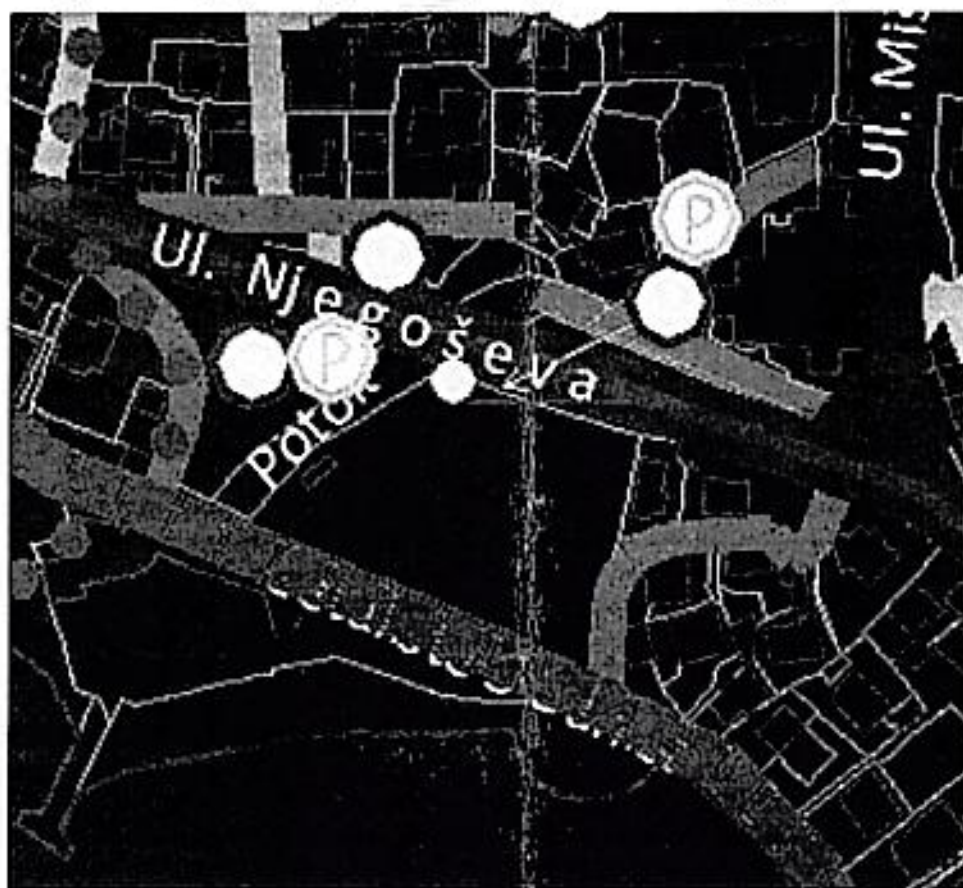
-Parkiranje u okviru parcele projektovati poštujući normative, kao i utvrđene maksimalno dozvoljene procenete popločanih i ozelenjenih površina na slobodnom dijelu parcele. Na parkiralištima obezbjediti potrebna mjesta za lica sa smanjenom pokretljivošću, a u skladu sa normativima iz Pravilnika o blizim uslovima i načinu prilagodjavanja objekta za pristup i kretanje lica smanjene pokretljivosti i lica sa invaliditetom

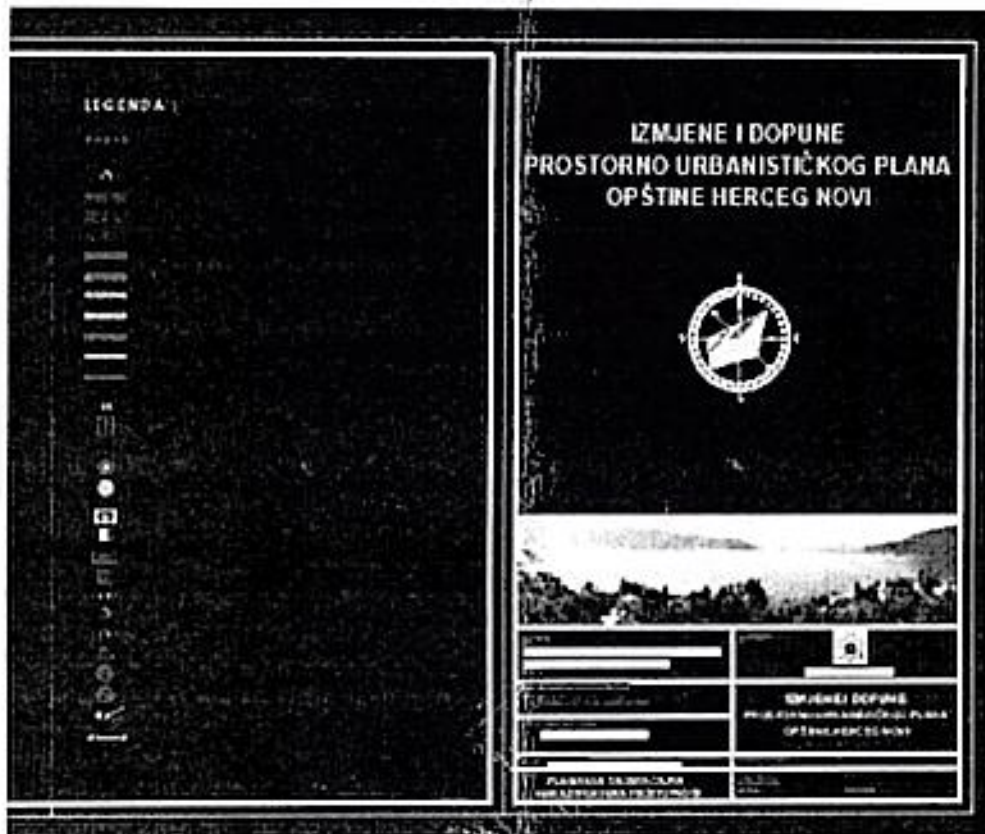
-Prilikom projektovanja i izgradnje garaže pridržavati se pravilnika o tehničkim zahtjevima za zaštitu garaža za putnička vozila od požara i eksplozija ("Sl. List CG br. 13/07, 5/08,00/11").

- **Tehničku dokumentaciju raditi u skladu sa navedenim uslovima te važećim propisima i standardima za projektovanje ove vrste objekata.**



Prilog 1- Situacija , predlog saobraćajnice, pješački tokovi ,regulacija





Prilog 2- Saobraćaj

DOSTAVITI:

- naslovu,
- u dosije,
- arhivi.

RUKOVODILAC SEKTORA ZA SAOBRAĆAJ

GRADSKU INFRASTRUKTURU

Tatjana Vuković dipl.ing.grad.

Tatjana Vuković

SEKRETAR



Vasilije Seferović dipl.occ.

Vasilije Seferović



Uprava za zaštitu kulturnih dobara

Područna jedinica Kotor

85330 Kotor, Crna Gora

tel: +382 32 302 572

e-mail: uzkd.kotor@uzkd.gov.me

Pisarnica Ministarstvo prostornog planiranja
urbanizma i državne imovine

Primljeno: 02. 02. 2026.				
Dnj. jed.	red. klas. št.	Redn. broj	Prilog	Vrijeme
06-333/25		14880	8	

Broj:UP/I-05-81/2026-3

25.02.2026. godine

Uprava za zaštitu kulturnih dobara postupajući po zahtjevu Ministarstva prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, Podgorica, br. 06-333/25-14880/6 od 19.01.2026. godine, dostavljenog 28.01.2026. godine i zavedenog pod brojem UP-05-81/2026-1, za izdavanje konzervatorskih uslova za izgradnju novog lokalnog centra mješovite namjene na lokaciji D2, koju čine kat.parc. 1171, 2574/1, 1141, 1150/1, 1151/1, 1152/1 KO Topla, prema Izmjenama i dopunama PUP-u Opštine Herceg Novi ("Sl.list Crne Gore" br. 76/25), saglasno članu 102 stav 2 i čl. 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara ("Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), te čl. 18 i čl. 46 stav 2 Zakona o upravnom postupku („Sl.list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), donosi:

RJEŠENJE

o konzervatorskim uslovima za izgradnju novog lokalnog centra mješovite namjene na lokaciji D2, koju čine kat.parc. 1171, 2574/1, 1141, 1150/1, 1151/1, 1152/1 KO Topla, prema Izmjenama i dopunama PUP-a Opštine Herceg Novi

I

1. Izradi konzervatorskog projekta pristupi u skladu sa načelima zaštite kulturne baštine i kroz studijski pristup, na osnovu proučavanja ambijentalnih vrijednosti predmetnog prostora, kao i urbanističkih, arhitektonskih, pejzažnih i ambijentalnih vrijednosti očuvanih istorijskih naselja u priobalnom dijelu Herceg Novog. Navedeni studijski pristup potrebno je adekvatno priložiti u okviru stilsko-hronološke analize Konzervatorskog projekta;
2. Prikom planiranja predmetnih objekata treba u potpunosti uzeti u obzir opravdanost, kao i sve posljedice njegove gradnja po karakter predjela koji obezbjeđuje kontekst dobru Svjetske baštine. Shodno tome Konzervatorski projekat treba da sadrži realne vizuelne prikaze i procjenu mogućih uticaja predmetnih objekat na zatečene vrijednosti prostora, a u zavisnosti od vizuelne izloženosti istog. Spratnost i gabarit novoplaniranih objekata ne smiju uticati na vizualne i ambijentalne vrijednosti lokacije, odnosno navedenu procjenu treba sprovesti kako bi se spriječio negativni uticaj na percepciju Izuzetne univerzalne vrijednosti;
3. Nova gradnja treba da unaprijedi urbane karakteristike istorijskog grada, istakne ambijent i poveća njegovu atraktivnost;
4. Svi objekti unutar nove graiteljske cjeline od kote partera, pa do kote Njegoševe ulice odnosno do kote vrha Kamenog vijadukta trebaju imati sličan arhitektonski izraz i materijalizaciju u kamenu. Arhitektonska rješenja iznad ove kote mogu imati savremeni arhitektonski pristup visokih estetskih i oblikovnih dometa, sa jednostavnim, čistim, minimalističkim izrazom, bez ekspresivih formi i bez upotrebe jakih vizuelno nametljivih boja;
5. Potrebno je sagledati realne kapacitete prostora, posebno kulturna dobra, odnosno objekte u okruženju Mitropolitska rezidencija Ljubibratića, stari Vladičin most, Kameni

dobra: p177- Vladikin most na Ljutom potoku i p57 -Stara Topla (graditeljska cjelina od pet klastera raspoređenih duž Njegoševe ulice) i posebno naglašen Kameni vijadukt;

- Studijom zaštite kulturnih dobara opštine Herceg Novi (u zahvatu IDPUP OHN) predmetna lokacija je u zaštićenoj okolini područja Svjetske baštine (UNESCO), u zoni predložene zaštićene okoline dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i sjevernim dijelom u zoni dobra sa potencijalnim kulturnim vrijednostima - mapa br.9 – „Identifikacija kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i očuvanih elemenata kulturnog pejzaža“.
- Na mapi br.10 – „Razvojni pritisci u kontekstu kulturne baštine Herceg Novog“ lokacija je u području kulturnih dobara, dobara sa potencijalnim kulturnim vrijednostima i zona sa prepoznatim elementima kulturnog pejzaža, kao i u zoni savremene izgradnje (izgrađeno područje do 2018.godine);
- Shodno Nacrtu Urbanističko-tehničkim uslovima na predmetnoj lokaciji planira se izgradnja novog lokalnog centra sa trgom i objektima mješovite namjene i njegova kvalitetna integracija u postojeći kontekst pri čemu nova urbanističko-arhitektonska cjelina mora objediniti i integrisati sve vrijedne elemente. Lokacija D2, samo kat.par. 1171 KO Topla, je površine 4.090 m², na kojoj se može graditi objekat do dozvoljenih kapaciteta, sa max parametrima lz-0,5 i li-2,0 BRGP 8.694 m², spratnosti do šest nadzemnih etaža.
- U Studiji zaštite kulturnih dobara za izmjene i dopune PUP-a Opštine Herceg Novi predmetni prostor obrađen je posebno kroz poglavlje 10.4.2. Posebne mjere i preporuke zaštite kulturnih dobara i kulturnog pejzaža na području opštine Herceg Novi i kroz Posebne preporuke za istorijske gradove i naselja u zaštićenoj okolini svjetske baštine, Preporuke III - Istorijski gradovi (Istorijska Topla).

Uzimajući u obzir navedeno, a radi očuvanja i unapređenja ambijentalnih vrijednosti prostora koji čini integralni dio zaštićene okoline Prirodnog i kulturno-istorijskog područja Kotora, upisanog na Listu svjetske baštine UNESCO-a, izdaju se predmetni konzervatorski uslovi.

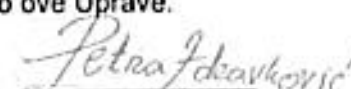
Sadržaj Konzervatorskog projekta je preciziran Pravilnikom o bližem sadržaju konzervatorskog projekta za sprovođenje konzervatorskih mjera na kulturnom dobru (Sl.list Crne Gore, br. 61/18).

Projekat urađen u skladu sa ovim uslovima, te izrađen od strane javne ustanove koju osniva Vlada (član 122 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24) ili pravnog lica koje ima odgovarajuću konzervatorsku licencu (član 106 Zakona o zaštiti kulturnih dobara, "Sl.list Crne Gore" br. 49/10, 40/11, 44/17, 18/19, 84/24), potrebno je dostaviti, u analognoj i digitalnoj verziji, na prethodnu saglasnost Upravi za zaštitu kulturnih dobara, a shodno članu 103 stav 7 Zakona o zaštiti kulturnih dobara.

Članom 101 stav 2 Zakona o zaštiti kulturnih dobara propisuje se, da ako je za sprovođenje konzervatorskih mjera na nepokretnom kulturnom dobru potrebna prijava građenja, odnosno građevinska dozvola primjenjuju se i propisi o planiranju prostora i izgradnji objekata.

Shodno izloženom, riješeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja ima se pravo žalbe Ministarstvu kulture i medija, u roku od 15 dana od dana prijema istog, a podnosi se preko ove Uprave.


Dr Petra Zdravković
direktorica

Dostaviti:
- Podnosiocu zahtjeva
- u spise predmeta



Црна Гора
Општина Херцег Нови
Секретаријат за екологију и енергетску ефикасност

Трг маршала Тита 2
85340 Херцег Нови, Црна Гора
Т: +382 31 321 052
Ф: +382 31 323 517

Писарница Министарство просторног планирања,
urbanizma i државне имовине

Продато				
06.02.2026.				
Орг.	Ад. вј. знак	Ред. бр.	Пило	Пило
06-333/25-14880/4				

Број: 02-19-319-UPI-7/26

02.02.2026.

За: МИНИСТАРСТВО ПРОСТОРНОГ ПЛАНИРАЊА, URBANIZMA
I DRŽAVNE IMOVINE
ул. IV Proleterske brigade br.19
Podgorica

Вежа: dopis, ваš бр. 06-333/25-14880/10, од 19.01.2026.

Предмет: Одговор на захтјев

Dana 28.01.2026.god., primljen je ваš захтјев за издавање водних услова за израду техничке документације за грађење новог објекта на локацији коју чини катастарске парцеле број: 1171, 2574/1, 1141, 1150/1, 1151/1 i 1152/1 све КО Топла, у општини Херцег Нови, инвеститора Станишић Предрага

Uvidom u dostavljeni Nacrt urbanističko tehničkih uslova, utvrđeno je da se на катастарској парцели број 1141 КО Топла i катастарској парцели број 2574/1 КО Топла, планирају РАДОВИ на регулацију LJUTOG POTOKA за које је потребно издавање водних услова, shodno члану 115. став 1 таčka 24 Закона о водима („Sl.list RCG“,br.27/07 i „Sl.list CG“, br. 73/10,.....,84/24).

S prethodnim u vezi u dostavljenom nacrtu UT uslova pod tačkom 13. Uslovi за објекте који могу uticati на промјене у водном режиму, gdje се navodi: „Prilikom izrade техничке документације поштовати Закон о водима „Sl.list RCG“,br.27/07 i „Sl.list CG“, br. 73/10,.....,84/24)“, потребно је додатно precizirati: „ Tehnička документација треба да садржи Рјешење о utvrđivanju водних услова за регулацију дијела Ljutog potoka, izdato од Секретаријата за екологију и енергетску ефикасност Општине Херцег Нови (по посебном захтјеву власника парцеле), а све у складу са чланом 115. став 1 таčka 24 Закона о водима („Sl.list RCG“,br.27/07 i „Sl.list CG“, br. 73/10,.....,84/24)“.

Образложење:

Shodno члану 114 Закона о водима („Sl.list RCG“,br.27/07 i „Sl.list CG“, br. 73/10,.....,84/24) инвеститор је дужан да прибави водне услове, те је потребно да INVESTITOR поднесе захтјев, надлежном Секретаријату за екологију и енергетску ефикасност i да уз захтјев приложи документацију коју предвиђа Правилник о садржају захтјева i документације за издавање водних услова, начину i условима за обавезно оглашавање у поступку utvrđivanja водних услова i садржају водних аката („Sl.list CG“, br. 7/28 i 14/16) i то:

1. Osnovne podatke о локацији објекта (копија катастарског плана, власништво, eventualna припадност водном добру)
2. osnovne podatke о објекту (namjena, kapacitet, opis технолошког процеса или процеса извођења радова, по потреби положај у односу на инфраструктурне објекте, prethodnu studiju регулације